



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 31.08.2026r.

Nr RŚ.6220.30.19.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, w związku z 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 2026r., poz. 670) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691)

- po rozpatrzeniu wniosku **Gabrieli i Mieczysława Jankowskich zam. Chojniczki, Lecha Jankowskiego zam. Chojniczki oraz Anny Doliny zam. Gdańsk (złożony przez pełnomocnika: Pana Marka Benedyckińskiego)**, z dnia 14.05.2025r. (wpływ: 30.05.2025r.), wpisanego do publicznie dostępnego wykazu pod nr RŚiGN.6220/X/26/25 (prowadzonego na stronie internetowej www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa osiedla mieszkaniowego”;
w miejscowości Chojniczki;

- po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko;

Orzeka się

I.

Określić następujące środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu osiedla mieszkaniowego składającego się z 164 działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dróg wewnętrznych oraz infrastruktury towarzyszącej w miejscowości Chojniczki, planowanego do realizacji przez Inwestora: Gabrielę i Mieczysława Jankowskich zam. Chojniczki, Lecha Jankowskiego zam. Chojniczki oraz Annę Dolinę zam. Gdańsk, rozumianego jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 62 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.).

1. Rodzaj i miejsce realizacji inwestycji

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest w obrębie działek o nr ewid.: 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 obecnie jest niezabudowany, nieutwardzony. Teren planowanego przedsięwzięcia składa się z użytków rolnych (RIVa, RIVb, RV, RVI) oraz nieużytków (N). 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.

Planowana inwestycja polegać będzie na utworzeniu osiedla mieszkaniowego składającego się z 164 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dróg wewnętrznych oraz infrastruktury towarzyszącej.

Zakłada się budowę domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych, o wysokości do 9 m, wykonanych w standardowej technologii murowanej. Dopuszcza się również realizację budynków w technologii szkieletowej (budowa na bazie gotowych drewnianych elementów konstrukcyjnych) lub w technologii modułowej (z prefabrykatów). Zakłada się na każdej posesji min. 1 miejsce postojowe zlokalizowane w obrębie działki. Dojścia i dojazdy do projektowanych budynków oraz miejsca postojowe przewidziano jako nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej. Ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek.

Teren inwestycyjny stanowi obecnie obszar gruntów ornych oraz niewielkich nieużytków. Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny leśne oraz grunty rolne.

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.

Teren inwestycyjny zaopatrzone zostanie w następujące media:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek. tutejszy organ zaleca zastosowanie źródeł niskoemisyjnych, rozwiązań opartych na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci wodociągowej przez obecnego inwestora: właściciela terenu inwestycyjnego – Porozumienie z 25 sierpnia 2025r. pomiędzy Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. ul. Ustronna 12, 89-606 Charzykowy a Inwestorem (obecnymi właścicielami działek inwestycyjnych) – reprezentowanym przez Dolinę Nieruchomości Filip Dolina;
- odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej - na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci przez obecnego Inwestora – właściciela terenu inwestycyjnego; lub indywidualne, zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi dla tego terenu – przydomowa oczyszczalnia ścieków, bądź szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki.

Wody opadowe z terenów utwardzonych, w tym parkingów oraz połaci dachowej odprowadzane będą grawitacyjnie po terenie własnym w sposób niezmieniający warunków gruntowych.

2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich

Etap realizacji:

- ewentualną wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. 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;
- podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt,
- 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;
- drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew – na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa przed odeskowaniem;
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wyгородzenie obszaru występowania krzewów, np. taśmą;

- przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
- 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;
- nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa;
- w zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów;
- 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;
- naprawy maszyn i urządzeń, zabiegi związane z ich konserwacją, uzupełnianie paliwa wykonać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i zabezpieczonych, na uszczelnionym podłożu;
- zabezpieczyć miejsca 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;
- w przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu wykonawcy.

Etap eksploatacji

- do nasadzeń wykorzystywać nektarodajne gatunki rodzime geograficznie i siedliskowo.
- 3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym/dokumentacji wymaganej do uzyskania decyzji umożliwiającej realizację przedsięwzięcia:**
- celem ogrzewania budynków – zastosować źródła niskoemisyjne, rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
 - zapewnić co najmniej 1 miejsca postojowe na każdej z planowanych działek budowlanych;
 - nałożyć obowiązek wykonania placu zabaw dla dzieci na terenie osiedla mieszkaniowego;
 - zobowiązać Inwestora do dokonania nasadzeń drzew naktarodajnych gatunków rodzimych, w ilości min. 5 szt. na każdej z działek budowlanych; nasadzenia mogą być realizowane sukcesywnie, w miarę zasiedlania wydzielonych działek budowlanych.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Nie określa się wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowej ponieważ planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Wymogi w zakresie transgranicznego oddziaływania w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie wystąpiła potrzeba przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko. Przedsięwzięcie ma charakter lokalny, ograniczony do najbliższego sąsiedztwa miejsca prowadzenia robót budowlanych i eksploatacji budynków mieszkaniowo – usługowych.

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. Tutejszy organ nie znajduje więc przesłanek do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

6. Stwierdzenie konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w przypadku, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Nie dotyczy. Zgodnie z art. 131 ustawy z dnia Prawo ochrony środowiska przedmiotowe przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć, dla których może być ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania. Ponadto, jak wynika z obliczeń, przedstawionych w raporcie o oddziaływaniu na środowisko, eksploatacja inwestycji nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska.

7. Stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji:

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 ooś) 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.

II.

Uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną częścią.

UZASADNIENIE

Dnia 30.05.2025r. do tut. urzędu wpłynął wniosek: Gabrieli i Mieczysława Jankowskich zam. Chojniczki, Lecha Jankowskiego zam. Chojniczki oraz Anny Doliny zam. Gdańsk (złożony przez pełnomocnika: Pana Marka Benedykcińskiego), o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla mieszkaniowego”, planowanego do realizacji na działkach ewidencyjnych nr 644/8, 644/4, 644/16, 644/15, 644/17, 644/18, 644/9, 644/20, 644/21, 644/22, 644/19, 644/10, 644/23, 644/24, 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, 189/6, 190/10 – obręb geodezyjny Chojniczki.

Do wniosku wnioskodawca załączył:

1. Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia sporządzoną zgodnie z art. 62a 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 2026r., poz. 670) - 4 egzemplarze wraz z ich zapisem w formie elektronicznej,
2. wyrys z mapy ewidencyjnej obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujące obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
3. załącznik graficzny z przedstawionym zasięgiem oddziaływania inwestycji.

Wniosek został wpisany do publicznie dostępnego wykazu danych prowadzonego na podstawie art. 21 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 2026r., poz. 670) pod nr RŚiGN.6220/X/26/25 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska).

Ponadto informacja o wniosku oraz możliwości składania uwag i wniosków w siedzibie tut. Organu zostały podane do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie stosownego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Chojniczki.

Strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

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 2026r., poz. 670) do doręczeń stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691).

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony w dniu 23.09.2025r. na żądanie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Chojnicach znak: GC.ZZŚ.4901.129.2025.PG z dnia 11.08.2025r. (wpływ: 13.08.2025r.). W przedłożonym uzupełnieniu KIP-u dla przedmiotowej inwestycji Inwestor wniósł o zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia (poprzez wykreślenie z zakresu inwestycji działek 644/15, 644/16, 644/17, 644/18, 644/20, 644/21, 644/22, 644/19, 644/23, 644/23, 644/24, 189/6, 190/10). W związku z faktem, iż w tym samym piśmie Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika zawniioskował o wykreślenie działki ew. nr 644/19 – obręb Chojniczki z zakresu inwestycji i jednocześnie wskazał, że na przedmiotowej działce ew. nr 644/19 zostanie zlokalizowana inwestycja, Wójt Gminy Chojnice pismem znak: RŚ.6220.30.5.2025 z dnia 01.10.2025r. wezwał pełnomocnika Inwestora o wyjaśnienie ww. rozbieżności.

Pismem z dnia 21.10.2025r. (wpływ: 23.10.2025r.) przedłożono wyjaśnienia ww. niejasności, w których wskazano, że zawarcie działki o nr ew. 644/19 w zakresie przedsięwzięcia stanowi omyłkę pisarską, a inwestycja nie będzie realizowana na ww. działce.

Tym samym pismem, Inwestor wniósł o zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia (poprzez wykreślenie z zakresu inwestycji działek 644/15, 644/16, 644/17, 644/18, 644/20, 644/21, 644/22, 644/19, 644/23, 644/23, 644/24, 189/6, 190/10). Wniosek ten został uzupełniony w dniu 22.12.2025r.

Pismem z dnia 21.10.2025r. (wpływ: 23.10.2025r.) Inwestor zapewnił, iż mając na uwadze poprawę warunków środowiskowych i krajobrazowych, przewiduje wykonanie około 6 szt. nasadzeń drzew na każdej działce budowlanej. Dodatkowo na fragmencie działki nr 190/2 projektuje się wykonanie placu zabaw, co Inwestor potwierdził zapisem w raporcie ooś: *„Ponadto mając na uwadze poprawę warunków środowiskowych i krajobrazowych projektuje się nasadzenia drzew z gatunków rodzimych w ilości około 6 szt. na każdą działkę budowlaną. Jako wariant najmniej korzystny zaprojektowano nasadzenia minimum 300 szt. drzew w obrębie działek inwestycyjnych. Nasadzenia mogą być realizowane sukcesywnie, w miarę zasiedlania wydzielonych działek budowlanych”*.

Działki ewidencyjne nr 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, na których planowana jest realizacja inwestycji nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedsięwzięcie objęte ww. wnioskiem, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 62 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: *„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, tj. 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”* oraz *„drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 oraz obiekty mostowe*

w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz 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 2004r. o ochronie przyrody” i posiada status „przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.

Stosownie do treści art. 71 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jej wydanie następuje przed uzyskaniem decyzji, o jakich mowa w art. 72 ust. 1 oraz ust. 1a i uchwały, o której mowa w 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 2026, poz. 670). W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy aktem tym jest decyzja o warunkach zabudowy, co zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy uzasadnia współdziałanie w niniejszej sprawie, obok Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, organu Inspekcji Sanitarnej.

Teren przeznaczony pod inwestycję nie posiada statusu terenu zamkniętego.

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

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 Wójt Gminy Chojnice pismem znak: RŚ.6220.30.1.2025 z dnia 30.06.2025r., zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Chojnicach i 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, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk – postanowienie z dnia 21 sierpnia 2025r. (wpływ: 27.08.2025r.) znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.420.2025.MR.2 wyraził opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia; po wcześniejszym przedłużeniu terminu na wydanie opinii (postanowienie znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.420.2025.MR.1 z dnia 14.07.2025r.). Po przedłożeniu wniosku o zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia przez Inwestora, podtrzymał wcześniej wyrażone stanowisko w piśmie znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.420.2025.MR.4 z dnia 19.11.2025r.(wpływ: 26.11.2025r.);
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89-600 Chojnice – pismo znak GC.ZZŚ.4901.129.2025.2026.PG, z dnia: 15 stycznia 2026r. (wpływ: 16.01.2026r.), w którym nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Piłsudskiego 39, 89-600 Chojnice – pismo znak: SNZ.9022.521.2025 z dnia 07 lipca 2025r. (wpływ: 14.07.2025r.), wyrażające opinię, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia

postępowania oceny oddziaływania na środowisko. Po przedłożeniu wniosku o zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia przez Inwestora, podtrzymał wcześniej wyrażone stanowisko w piśmie znak: SNZ.9022.521.2025 z dnia 03.11.2025r. (wpływ: 03.11.2025r.).

Postanowienie Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.30.8.2025 z dnia 30.01.2026r. o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji zostało wpisane do publicznie dostępnego wykazu danych prowadzonego na podstawie art. 21 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 2026r., poz. 670) pod nr RŚiGN.6220/X/12/26 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska).

Jednocześnie postanowieniem znak: RŚ.6220.30.9.2025 z dnia 30.01.2026r., Wójt Gminy Chojnice zawiesił prowadzone postępowanie administracyjne do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z art. 63 ust. 5 cyt. ustawy.

Ponadto informacja o wydaniu ww. postanowienia oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków została podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie stosownego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chojnice oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Chojniczki.

Strony otrzymały postanowienie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

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 2026r., poz. 670) do doręczeń stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691).

Raport sporządzony zgodnie z obowiązkiem nałożonym w ww. postanowieniu oprac. pod kier. Marka Benedykcińskiego, luty 2026, wpłynął do tut. Urzędu w dniu 18 marzec 2026r. i został wpisany do publicznie dostępnego wykazu pod nr RŚiGN.6220/X/30/26 - 1 egzemplarz w wersji papierowej wraz z 2 ich zapisami w formie elektronicznej. Wcześniej przedłożona wersja raportu ooś z dnia 20.02.2026r. (wpływ: 26.02.2026r.) zawierała rozbieżności, wątpliwości i nie była zgodna z postanowieniem Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.30.8.2025 z dnia 30.01.2026r. o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji. Ponadto w dniu 16.03.2026r. do tut. Urzędu wpłynęła obowiązkowa inwentaryzacja przyrodnicza, która omyłkowo nie została załączona do opracowania złożonego w dniu 26.02.2026r. W dniu 18.03.2026r. wpłynęły także wyjaśnienia pełnomocnika Inwestora do złożonego raportu ooś w dniu 26.02.2026r., stanowiące odpowiedź na wezwanie Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.30.11.2025 z dnia 10.03.2026r.

W związku z faktem otrzymania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, Wójt Gminy Chojnice postanowieniem znak: RŚ.6220.30.12.2025 z dnia 07.04.2026r. podjął z urzędu zawieszone postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

Ponadto informacja o możliwości wglądu do raportu oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków została podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie stosownego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Chojniczki.

Działając na podstawie art. 77 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 2026r., poz. 670), Wójt Gminy Chojnice pismem znak: RŚ.6220.30.13.2025 z dnia 07.04.2026r., zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z prośbą o wydanie uzgodnienia w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Chojnice, jako organ prowadzący przedmiotowe postępowanie nie zwrócił się do Dyrektora Zarządu Zlewni w Chojnicach, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach, gdyż organy te wcześniej wyraziły opinię, że dla przedmiotowego zamierzenia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy ooŚ).

Po zapoznaniu się z:

- raportem o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla mieszkaniowego”, oprac. pod kier. Marka Benedykcińskiego, luty 2026, wpisanym do publicznie dostępnego wykazu danych pod nr RŚiGN.6220/30/26 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl
- zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska); po wcześniejszym przedłużeniu terminu na wydane uzgodnienia – pismo znak: RDOŚ-Gd-WOO.4221.41.2026.PM.1 z dnia 05.05.2026r. (wpływ: 06.05.2026r.);

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4221.41.2026.PM.2 z dnia 16.06.2026r. (wpływ: 16.06.2026r.) uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

Ponadto informacja o możliwości wglądu do raportu oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków została podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie stosownego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Chojniczki.

W toku postępowania tut. Organ ustalił i zważył co następuje:

W ramach przedsięwzięcia projektuje się wykonanie robót określonych w punkcie I.1. niniejszej decyzji.

Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko została oparta o ustalenia faktyczne i poglądy naukowo-badawcze zawarte w przedstawionym przez wnioskodawcę raporcie o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko odpowiada pod względem struktury treści art. 66 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 2026r., poz. 670), jest zgodny w swej treści z postanowieniem Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.30.8.2025 z dnia 30.01.2026r., a jego ustalenia są spójne, logiczne i przekonujące.

W postępowaniu poddano analizie wariant proponowany przez wnioskodawcę, który uznano za wariant najkorzystniejszy dla środowiska oraz wariant alternatywny, polegający na realizacji planowanego przedsięwzięcia w innej technologii niż obecnie – zabudowa bliźniacza. Po przeprowadzonej analizie uznano, że wariant alternatywny cechować się będzie z niemal dwukrotnym wzrostem emisji, z uwagi na dwukrotnie większy ruch pojazdów samochodowych, konieczność ogrzewania mieszkań. W zabudowie bliźniaczej wspólna ściana domów pozwala jednak na ograniczenie strat energii, dzięki czemu zużycie energii na ogrzanie jednostki powierzchni jest stosunkowo mniejsza niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Niemniej jednak realizacja zabudowy w systemie bliźniaczym powodować będzie większą skalę przekształceń terenu – zajdzie konieczność zwiększenia tzw. powierzchni twardych, w tym dachów i utwardzeń, co bezpośrednio wpływa na zmniejszenie naturalnej retencji wodnej gleby. Dwukrotnie większa ilość lokali mieszkalnych posadowiona będzie w obrębie takiej samej powierzchni działki jak obecnie planowana inwestycja, jednak w większym zagęszczeniu.

Za najkorzystniejszy środowiskowo, zdaniem tut. Organu należy uznać wariant wybrany przez Inwestora (przedstawiony w punkcie I.1.). Biorąc pod uwagę przeprowadzone badania w trakcie opracowania raportu, do których należały analizy wpływu przedsięwzięcia na ludzi, zwierzęta, rośliny, powierzchnię ziemi, wodę, powietrze, klimat, dobra materialne, dobra kultury, krajobraz oraz wzajemne oddziaływania między tymi elementami, stwierdza się, iż na analizowanym terenie istnieją dogodne warunki dla realizacji i funkcjonowania projektowanego przedsięwzięcia.

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:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek; tutejszy organ zaleca zastosowanie źródeł niskoemisyjnych, rozwiązań opartych na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci wodociągowej przez obecnego Inwestora: właściciela terenu inwestycyjnego – Porozumienie z 25 sierpnia 2025r. pomiędzy Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. ul. Ustronna 12, 89-606 Charzykowy a Inwestorem (obecnymi właścicielami działek inwestycyjnych) – reprezentowanym przez Dolinę Nieruchomości Filip Dolina;
- odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej - na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci przez obecnego Inwestora – właściciela terenu inwestycyjnego; lub indywidualne, zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi dla tego terenu – 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 niezmieniający warunków gruntowych.

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, o 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 zalęszczykowate (*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, o grzywacz *Columba palumbus* – obserwacja 12 osobników żerujących. Ponadto w zadrzewieniu znaleziono jedno gniazdo gatunku,
- sierpówka *Streptopelia decaocto* – obserwacja 8 osobników żerujących, o 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*, potrzyszcz *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 potrzosz *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: o w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu Bory Tucholskie PLB220009, o ok. 1,5 km na zachód Wielki Sandr Brdy PLB220001, o ok. 2,8 km na zachód Las Wolność PLH220060, o 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 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r. 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 2026r., poz. 13 z późn. 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 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2026r., poz. 13 z późn. zm). Ponadto, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021r. o gatunkach obcych (tj. Dz. U. 2023r., poz. 1589 z późn. 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 2012r. o odpadach (Dz.U. 2023r. poz. 1587 z późn. 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 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016r., 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 przeznaczonego 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 mało 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 wariacie technologicznym ze względów ochrony przed hałasem.

Podczas realizacji przedsięwzięcia możliwe jest powstanie oddziaływania wizualnego określonego jako neutralne, związanego 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 różniących się 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 stanowić 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.

Prace realizacyjne krótkoterminowo i nieznacznie wpłyną na zwiększenie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poprzez emisję pyłów i spalin. Ocenia się, że zakłócenia spowodowane pracami realizacyjnymi, jako krótkotrwałe, będą nieistotne dla zdrowia ludzkiego w rejonie oddziaływania przedsięwzięcia. Nie przewiduje się, aby przedsięwzięcie doprowadziło do pogłębienia zmian klimatu nawet w niewielkiej skali. Dotyczy to również mitygacji (łagodzenia przez przedsięwzięcie zmian klimatu) jak i wpływu klimatu i jego zmian na planowaną inwestycję. Zamierzenie nie jest wrażliwe na czynniki atmosferyczne, a z uwagi na skalę i zakres przedsięwzięcia zmiany klimatu nie są zagadnieniem krytycznym dla realizacji przedsięwzięcia.

Z uwagi na skalę planowanego przedsięwzięcia i jego lokalizację, a także wielkość emisji, przy eksploatacji przedsięwzięcia, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski. Nie zachodzą więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

Analiza oddziaływań przeprowadzona odrębnie dla faz realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia, zawarta w raporcie jest szczegółowa i prowadzi do następujących wniosków:

- planowana inwestycja nie będzie powodować zagrożenia dla elementów przyrodniczych środowiska, ponieważ zastosowane rozwiązania techniczne i technologiczne są prawidłowe z punktu widzenia ochrony środowiska i zostały zaplanowane zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną w oparciu o aktualne przepisy;
- na podstawie wykonanych obliczeń i przeprowadzonej analizy zanieczyszczeń powietrza można stwierdzić, że inwestycja nie spowoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych norm i wartości odniesienia dla żadnej rozpatrywanej substancji; planowana inwestycja nie występuje w granicach obszaru gminy uzdrowiskowej w myśl ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024, poz. 1420 z późn. zm.);
- warunki akustyczne w obrębie planowanej inwestycji kształtowane są głównie hałasem emitowanym przez sprzęt pracujący na terenie inwestycji. Obliczony zasięg poziomu hałasu wskazuje, iż w wyniku funkcjonowania przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie dochodzić do sytuacji niedotrzymania standardów jakości środowiska pod względem uciążliwości akustycznej, a dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone dla pory dziennej i nocnej, nie zostaną przekroczone; projektowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy terenów chronionych akustycznie;

- biorąc pod uwagę skalę przedsięwzięcia oraz warunki lokalizacyjne nie stwierdza się możliwości transgranicznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji,
- na podstawie przeprowadzonych analiz stanu środowiska na omawianym terenie, stwierdza się, że nie występują i nie powinny wystąpić nadzwyczajne zagrożenia dla środowiska przy zachowaniu proponowanych w niniejszym raporcie rozwiązań projektowych, co stwierdzono po uwzględnieniu wniosków zawartych w ocenach poszczególnych komponentów ochrony środowiska.

Organ podziela ustalenia raportu dotyczące oddziaływań w poszczególnych etapach funkcjonowania przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze dorzecza Wisły, w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300, dalej jako: „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”).

Zgodnie z ww. zaktualizowanym planem przedsięwzięcie znajduje się na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) o europejskim kodzie PLRW2000172923112 - „Struga Jarcewska”, określonej jako naturalna część wód, monitorowana, typ P_poj - Potok w systemie rzeczno-jeziorowym Pojezierzy, 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; Stan ogólny ww. wód określono jako zły, zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021r. 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);
- 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; stanu chemicznego; dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry;
- podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200027, 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 2019r. 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.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych (GZWP).

Dla planowanej inwestycji wykonano opinię geotechniczną – geotechniczne warunki posadowienia – koncepcja utworzenia osiedla mieszkaniowego w m. Chojniczki, opracowaną

we wrześniu 2025r. przez mgr Łukasza Rybackiego. W ramach prac terenowych, wykonano 6 otworów geotechnicznych. Rzędna terenu wykonanych badań wynosiła 153,32 - 160,82 m n.p.m. Stwierdzono, że teren jest pagórkowaty. W profilach geotechnicznych wykonanych wierceń stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych holocenów i plejstocenów. W otworze nr 5 nawiercono wodę gruntową w postaci zawieszanej występującej, jako sączenia śródglinne. Sączenia wody gruntowej znajdujące się w obrębie warstwy gruntów spoistych często powodują wzrost ich wilgotności i pogorszenie parametrów geotechnicznych. Należy podkreślić, że po intensywnych i długotrwałych opadach oraz roztopach wiosennych sączenia mogą być większe. Na analizowanym terenie występują proste warunki gruntowe.

Podczas budowy wykorzystywany będzie nowoczesny, sprawnie technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń. W fazie budowy nie będą pozostawiane otwarte wykopy, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych. Ziemia z wykopów nie będzie odkładana na drodze spływu powierzchniowego wód, aby nie doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień. Odpady powstające w trakcie budowy będą gromadzone w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach/kontenerach zapewniających pełną izolację od środowiska naturalnego, a następnie przekazywane będą do odzysku lub unieszkodliwiania. Pojazdy obsługujące plac budowy będą tankowane poza terenem inwestycji. W czasie prac budowlanych powstawać będą ścieki z zaplecza budowy, które będą gromadzone w toaletach typu toi – toi. Materiały budowlane dostarczane będą na bieżąco, aby unikać konieczności ich długotrwałego składowania.

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. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

Po przeanalizowaniu przedłożonego raportu oceny oddziaływania na środowisko, 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 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023r., poz. 300).

W zakresie powyższym tut. Organ podzielił ocenę zawartą w przedstawionym raporcie. Uwarunkowania i obowiązki określone w niniejszej decyzji nałożono w oparciu o wnioski i zalecenia przedstawionego raportu, jak też stanowisko organów współdziałających.

Nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, z uwagi na rodzaj i lokalny charakter planowanego przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w południowo - wschodniej części województwa pomorskiego, skąd od granic państwa jest około 250 km.

Realizacja inwestycji i funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwarza ryzyka poważnej awarii zagrażającej środowisku bądź życiu i zdrowiu ludzi przy zastosowaniu przepisów bhp.

Raport wykonany dla przedsięwzięcia opisuje możliwe sytuacje awaryjne oraz określa sposoby zapobiegania tym zdarzeniom oraz obowiązki z ochroną środowiska na wypadek ich wystąpienia.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w sprawie tutejszy Organ uznał, iż planowana inwestycja może zostać zlokalizowana na wskazanym terenie przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w niniejszej decyzji. 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 ooś) 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.

W trakcie prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko tut. Organ podał do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu w publicznie dostępnym wykazie danych o wniosku o wydanie decyzji, o postanowieniu o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o raporcie oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag i wniosków wskazując miejsce i termin ich składania.

Zawiadomieniem znak: RŚ.6220.30.15.2025 z dnia 13.07.2026r. Wójt Gminy Chojnice, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (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 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 2026r., poz. 670) do doręczeń stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691).

Informacja o wniosku o wydanie decyzji, o postanowieniu o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o raporcie oddziaływania na środowisko 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 Chojniczki.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydano po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku - postanowienie znak: RDOŚ- Gd-WOO.4221.41.2026.PM.2 z dnia 16.06.2026r. (wpływ: 16.06.2026r.) - postanowienie powyższe jest ostateczne.

W trakcie trwania postępowania Strony nie wniosły żadnych uwag.

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

W dniu 10.08.2026r. Inwestor – Pan Mieczysław Jankowski złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Chojnice, ponaglenie na bezczynność oraz przewlekłe prowadzenie postępowania, które wycofał pismem z dnia 14.08.2026r.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 08.05.2025r. przelewem, na konto bankowe 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. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu 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 rzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT GMINY CHOJNICE

Otrzymują:

1. Gabriela Jankowska, [REDACTED] Chojniczki – Inwestor; na adres pełnomocnika: Marek Benedykciński, EKO-PROJEKT Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Grochowska 19/1, 60-277 Poznań;
2. Mieczysław Jankowski [REDACTED] Chojniczki – Inwestor; na adres pełnomocnika: Marek Benedykciński, EKO-PROJEKT Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Grochowska 19/1, 60-277 Poznań;
3. Lech Jankowski, [REDACTED] Chojniczki – Inwestor; na adres pełnomocnika: Marek Benedykciński, EKO-PROJEKT Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Grochowska 19/1, 60-277 Poznań;
4. Anna Dolina, [REDACTED] Gdańsk – Inwestor; na adres pełnomocnika: Marek Benedykciński, EKO-PROJEKT Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Grochowska 19/1, 60-277 Poznań;
5. 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 2026r., poz. 670) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691);
6. a/a I.W./A.M.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, 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, ul. Piłsudskiego 39, 89-600 Chojnice.

Załącznik nr 1
do decyzji znak RŚ.6220.30.19.2025
z dnia 31.08.2026r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

**„Budowa osiedla mieszkaniowego”;
w miejscowości Chojniczki.**

Charakterystykę sporządzono na podstawie „Raportu o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia”.

I. Położenie przedsięwzięcia:

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest w obrębie działek o nr ewid.: 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 obecnie jest niezabudowany, nieutwardzony. Teren planowanego przedsięwzięcia składa się z użytków rolnych (RIVa, RIVb, RV, RVI) oraz nieużytków (N). 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.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000.

Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000 to: o w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu Bory Tucholskie PLB220009, o ok. 1,5 km na zachód Wielki Sandr Brdy PLB220001, o ok. 2,8 km na zachód Las Wolność PLH220060, o ok. 4,7 km na północ Sandr Brdy PLH220026.

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

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.

W dniu 16 lutego 2023r. ogłoszone zostało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023r., poz. 300). Zgodnie z ww. zaktualizowanym planem przedsięwzięcie znajduje się na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) o europejskim kodzie PLRW2000172923112 - „Struga Jarcewska”,
- powierzchniowych jeziornych (JCWP LW) o europejskim kodzie LW20290 - „Charzykowskie”,
- podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200027.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych (GZWP).

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.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

II. Charakterystyka techniczna inwestycji:

Planowana inwestycja polegać będzie na utworzeniu osiedla mieszkaniowego składającego się z 164 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dróg wewnętrznych oraz infrastruktury towarzyszącej.

Zakłada się budowę domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych, o wysokości do 9 m, wykonanych w standardowej technologii murowanej. Dopuszcza się również realizację budynków w technologii szkieletowej (budowa na bazie gotowych drewnianych elementów konstrukcyjnych) lub w technologii modułowej (z prefabrykatów). Zakłada się na każdej posesji min. 1 miejsce postojowe zlokalizowane w obrębie działki. Dojścia i dojazdy do projektowanych budynków oraz miejsca postojowe przewidziano jako nawierzchnie

utwardzone z kostki betonowej. Ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek.

Teren inwestycyjny stanowi obecnie obszar gruntów ornych oraz niewielkich nieużytków. Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny leśne oraz grunty rolne.

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.

Teren inwestycyjny zaopatrzone zostanie w następujące media:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek. tutejszy organ zaleca zastosowanie źródeł niskoemisyjnych, rozwiązań opartych na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci wodociągowej przez obecnego inwestora: właściciela terenu inwestycyjnego – Porozumienie z 25 sierpnia 2025r. pomiędzy Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. ul. Ustronna 12, 89-606 Charzykowy a Inwestorem (obecnymi właścicielami działek inwestycyjnych) – reprezentowanym przez Dolinę Nieruchomości Filip Dolina;
- odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej - na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci przez obecnego Inwestora – właściciela terenu inwestycyjnego; lub indywidualne, zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi dla tego terenu – przydomowa oczyszczalnia ścieków, bądź szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki.

Wody opadowe z terenów utwardzonych, w tym parkingów oraz połaci dachowej odprowadzane będą grawitacyjnie po terenie własnym w sposób niezmieniający warunków gruntowych.

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 2012r. o odpadach (Dz.U. 2023r. poz. 1587 z późn. 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 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016r., 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.

Podczas realizacji inwestycji powstaną odpady typowe dla prac budowlanych obiektów. Na terenie placu budowy zostanie wyznaczone miejsce do czasowego magazynowania odpadów. Miejsce to będzie oznaczone. Odpady będą magazynowane selektywnie w odpowiednich do danego rodzaju odpadów pojemnikach. Odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych pojemnikach na utwardzonym podłożu. Zgodnie z ustawą o odpadach wytworzone odpady będą przekazywane podmiotom posiadającym decyzje w zakresie gospodarowania odpadami, w tym np. na odzysk bądź unieszkodliwianie odpadów.

Wytwarzanie odpadów na etapie eksploatacji będzie wiązało się z użytkowaniem lokali mieszkaniowych oraz ewentualnymi remontami budynków.

WÓJT GMINY CHOJNICE