



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 03.09.2026r.

Nr RŚ.6220.65.17.2025

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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691)

- po rozpatrzeniu wniosku **Pana Bogdana Duraja, zam. Charzykowy (złożonego przez pełnomocnika: Panią Mariolę Popławską)**, z dnia 03.12.2025r. (wpływ: 04.12.2025r.), wpisanego do publicznie dostępnego wykazu pod nr RŚiGN.6220/X/3/26 (prowadzonego na stronie internetowej www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

„Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno – usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie”;

- po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko;

Orzeka się

I.

Określić następujące środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na rozbiórce obiektów istniejących oraz budowie do 13 budynków mieszkalno-usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie, planowanego do realizacji przez Inwestora: Pana Bogdana Duraja, zam. Charzykowy, rozumianego jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b) tiret pierwsze oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze 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

Działki inwestycyjne o numerach 393/6 i 393/2 zlokalizowane w miejscowości Charzykowy (obwód Charzykowy), gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie, mają łączną powierzchnię 1,4059 ha. Teren działek inwestycyjnych obecnie jest zabudowany i silnie przekształcony antropogenicznie, składa się on z użytków gruntowych sklasyfikowanych jako Bi oraz Bp, czyli tereny zurbanizowane. Na przedmiotowym obszarze występują zadrzewienia, a w ramach przedsięwzięcia planuje się wycinkę 39 drzew.

Otoczenie inwestycji:

- od strony północnej teren inwestycyjny graniczy z ulicą Turystyczną (droga asfaltowa publiczna stanowiąca główny dojazd z miasta powiatowego Chojnice do miejscowości Charzykowy), za drogą zlokalizowany jest cmentarz parafialny;
- od strony południowej teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniową;
- od strony zachodniej działki przylegają do ulicy Długiej (droga publiczna asfaltowa stanowiąca główną komunikację miejscowości Charzykowy), po jej przeciwnej stronie znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- od strony wschodniej działki przylegają do ulicy Szkolnej, za którą znajdują się tereny mieszkaniowe i usługowe.

Obszar przedsięwzięcia to teren przekształcony, działka 393/6 stanowi teren zabudowany obiektem usługowym - klub i restauracja „Holiday” wraz z utwardzonym placem parkingowym. W południowej części działki 393/6 zlokalizowany jest także budynek mieszkalny z parkingiem i terenem biologicznie czynnym w postaci zadrzewień i krzewów ozdobnych. Działka nr 393/2 stanowi teren zabudowany o charakterze rekreacyjnym z domkami letniskowymi oraz terenem biologicznie czynnym w postaci trawników. Wzdłuż granic działki 393/2 rosną drzewa (głównie świerki) i krzewy. Cały obszar ma antropogeniczny charakter – jest zagospodarowany, częściowo zabudowany i otoczony zwartą zabudową miejscowości. Ze względu na lokalizację w centrum układu urbanistycznego miejscowości Charzykowy, okoliczny teren charakteryzuje się mozaiką zabudowy mieszkaniowej i obiektów usługowo-rekreacyjnych nad jeziorem Charzykowskim.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie obejmuje rozbiórkę obiektów istniejących oraz budowę do 13 budynków mieszkalno-usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek ewidencyjnych nr 393/6 i 393/2, położonych w miejscowości Charzykowy, obwód Charzykowy, gmina Chojnice. Planowane budynki będą pełniły funkcję mieszkalno-usługową, głównie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy dla turystów, stanowiąc zabudowę o charakterze wypoczynkowym, wpisującą się w rekreacyjny charakter miejscowości Charzykowy. W ramach zagospodarowania terenu przewidziano również dwa, odkryte baseny rekreacyjne przeznaczone do użytku dla gości obiektów.

W ramach inwestycji przewidziano realizację infrastruktury towarzyszącej, w tym obejmującej budowę parkingu z ilością do 116 miejsc postojowych zewnętrznych, zlokalizowanego w dwóch strefach: w części północnej (do 96 miejsc) oraz zachodniej

(do 20 miejsc). Obsługę komunikacyjną zapewni wewnętrzna droga dojazdowa, biegnąca wzdłuż granic działek od strony ul. Szkolnej, która umożliwi bezpośredni dostęp do poszczególnych budynków oraz parkingu w części zachodniej. Parking zlokalizowany w północnej części terenu będzie obsługiwany poprzez drogę wewnętrzną z wjazdem powiązanym od strony ul. Turystycznej.

Budynki zaprojektowano jako prostokątne regularne bryły, zlokalizowane dłuższymi bokami optymalnie do kierunku operowania słońca, z dominującą ekspozycją na strony wschodnią, zachodnią i południowo-zachodnią. Łącznie powstanie do 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy do 2 440 m². Budynki będą się składały z 4 kondygnacji nadziemnych tj. parter, dwa piętra oraz poddasze użytkowe, a także z jednej kondygnacji podziemnej z miejscami postojowymi w ilości do 50 szt., w której zostanie urządzony parking dla samochodów oraz urządzenia i infrastruktura techniczna np. sterownia, szafy elektryczne, część techniczna, mogą być tam także urządzone wiaty śmietnikowe, podręczne schowki dla właścicieli lokali itp.

Dokumentacja zakłada budowę obiektów w konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci płyty fundamentowej, ław fundamentowych lub w postaci fundamentów pośrednich. Ściany nadziemne – zewnętrzne i wewnętrzne zostaną wybudowane z bloczków gazobetonowych i silikatowych. Wieńce, trzpienie żelbetowe, monolityczne, dach wielospadowy.

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:

- 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;
- 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 pod odeskowaniem;
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygrodzenie 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);
- naprawy maszyn i urządzeń, zabiegi związane z ich konserwacją, uzupełnianie paliwa wykonać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i zabezpieczonych, na uszczelnionym podłożu;
- 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;
- 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.

Etap eksploatacji

- wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji nie mniejszej niż 1:1;
- do nasadzeń stosować nektaro- i pyłkodajne gatunki drzew i roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo;
- do nasadzeń nie stosować inwazyjnych gatunków drzew i krzewów jak również drzew i krzewów ozdobnych lub miniaturowych;
- należy zminimalizować montaż oświetlenia dekoracyjnego, wykorzystywać oświetlenie z czujnikami ruchu lub zastosować oprawy o ukierunkowanym strumieniu światła minimalizujące zanieczyszczenie światłem.

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;
- miejsca parkingowe wykonać jako powierzchnie przepuszczalne;

- zapotrzebowanie w wodę na etapie eksploatacji inwestycji zapewnić z lokalnej sieci wodociągowej;
- na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno – bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- projekt budowlany winien uwzględniać rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego.

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 04.12.2025r. do tut. urzędu wpłynął wniosek: Pana Bogdana Duraja, zam. Charzykowy (złożony przez pełnomocnika: Panią Mariolę Popławską), o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno – usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie.”

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony w dniu 30.03.2026r. na żądanie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Chojnicach znak: GC.ZZŚ.4130.6.2026.PG z dnia 29.01.2026r. (wpływ: 30.01.2026r.), po wcześniejszym wniosku Inwestora o przedłużenie terminu na uzupełnienie, do dnia 30.03.2026r. i wyrażeniu zgody, przez organ wzywający – pismo znak: GC.ZZŚ.4130.6.2026.PG z dnia 18.03.2026r. (wpływ: 19.03.2026r.).

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 z późn. zm.) - 1 egzemplarze w wersji papierowej wraz z 4 zapisami 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 z późn. zm.) pod

nr RŚiGN.6220/X/3/26 (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 Charzykowy.

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

Działki ewidencyjne nr 393/6 i nr 393/2, na których planowana jest realizacja inwestycji nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedsięwzięcie objęte ww. wnioskiem, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b) tiret pierwsze oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze 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 usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy” oraz „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”* 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 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 z późn. zm.). 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.6220.65.1.2025 z dnia 14.01.2026r., 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 29 stycznia 2026r. (wpływ: 29.01.2026r.) znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.19.2026.AKĆ.1 uzgodnił, że względu na lokalizację w Zaborskim Parku Krajobrazowym, konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia; po otrzymaniu uzupełnienia Inwestora, swoje stanowisko podtrzymał pismem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.19.2026.AKĆ.3 z dnia 13.04.2026r. (wpływ: 13.04.2026r.);
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89-600 Chojnice – pismo znak GC.ZZŚ.4130.6.2026.PG, z dnia: 22 kwietnia 2026r. (wpływ: 23.04.2026r.), 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.9022.136.2025 z dnia 21 stycznia 2026r. (wpływ: 21.01.2026r.), wyrażające opinię, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania oceny oddziaływania na środowisko; po otrzymaniu uzupełnienia Inwestora, organ nie zajął ponownie stanowiska, co zgodnie z art. 78 ust. 4 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 z późn. zm.), potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Postanowienie Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.65.7.2025 z dnia 19.05.2026r. 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 z późn. zm.) pod nr RŚiGN.6220/X/37/26 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska).

Jednocześnie postanowieniem znak: RŚ.6220.65.8.2025 z dnia 19.05.2026r., 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 Charzykowy.

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

Raport sporządzony zgodnie z obowiązkiem nałożonym w ww. postanowieniu oprac. przez Panią Mariolę Popławską, czerwiec 2026r., wpłynął do tut. Urzędu w dniu 23 czerwca 2026r. i został wpisany do publicznie dostępnego wykazu pod nr RŚiGN.6220/X/43/26 - 1 egzemplarz w wersji papierowej wraz z 2 ich zapisami w formie elektronicznej.

W związku z faktem otrzymania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, Wójt Gminy Chojnice postanowieniem znak: RŚ.6220.65.10.2025 z dnia 25.06.2026r. 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 Charzykowy.

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 z późn. zm.), Wójt Gminy Chojnice pismem znak: RŚ.6220.65.11.2025 z dnia 25.06.2026r., 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.: „Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno – usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie”, oprac. przez Panią Mariolę Popławską, czerwiec 2026r., wpisanym do publicznie dostępnego wykazu danych pod nr RŚiGN.6220/43/26 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska); po zapoznaniu się z prośbą pełnomocnika Inwestora z dnia 15.07.2026r. o uzupełnienie kwalifikacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wskazanej w raporcie ooś;

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4221.98.2026.PM.1 z dnia 07.08.2026r. (wpływ: 07.08.2026r.) 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 Charzykowy.

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 z późn. zm.), jest zgodny w swej treści z postanowieniem Wójta Gminy Chojnice znak: RŚ.6220.65.7.2025 z dnia 19.05.2026r., 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 budowie do 13 budynków mieszkalno-usługowych trzypiętrowych, składających się z parteru, trzech pięter oraz poddasza użytkowego, na dz. ewidencyjnych nr 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie. Przedstawiony wariant alternatywny stanowił pierwotną opcję realizacji inwestycji. Dodatkowe trzecie piętro pozwoliłoby na uzyskanie proporcjonalnie większej powierzchni użytkowej o ok. 25%, co przekłada się na eksploatację większej ilości apartamentów. Budowa obiektu o liczbie kondygnacji do 4 oraz poddasza użytkowego przełożyłoby się na większe zużycie materiałów do budowy obiektów oraz dłuższy czas budowy, natomiast na etapie jego eksploatacji

na większe zużycie mediów. Atutem wariantu alternatywnego byłoby bardziej efektywne wykorzystanie terenu, słabszą stroną tego wariantu byłaby większa widoczność obiektu, bowiem byłby o jedną kondygnację wyższy, co mogłoby się przełożyć na krajobraz otoczenia. Technologia budowy obiektu zarówno dla wariantu wybranego jak i wariantu alternatywnego byłaby analogiczna, podobnie też rozwiązania dotyczące źródeł ogrzewania obiektu i zaopatrzenia w ciepłą wodę. Oddziaływanie na środowisko zarówno wariantu wybranego jak i wariantu alternatywnego nie będzie znacząco różne i dla obu wariantów nie będzie znaczące, choć w wariacie alternatywnym oddziaływanie mogłoby być nieznacznie większe z uwagi na wyższe zużycie mediów. W wariacie alternatywnym byłoby nieznacznie więcej źródeł hałasu oraz byłaby większa ilość emisji do powietrza – z kotłów gazowych oraz samochodów osobowych poruszających się w obszarze działki inwestycyjnej.

Realizacja inwestycji w wariacie proponowanym będzie korzystniejsza dla otoczenia oraz dla lokalnego krajobrazu.

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 przedsięwzięcia jest rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno-usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie.

Teren działek inwestycyjnych obecnie jest zabudowany i silnie przekształcony antropogenicznie, składa się on z użytków gruntowych sklasyfikowanych jako Bi oraz Bp, czyli tereny zurbanizowane. Na przedmiotowym obszarze występują zadrzewienia, a w ramach przedsięwzięcia planuje się wycinkę 39 drzew.

Działki inwestycyjne o numerach 393/6 i 393/2 zlokalizowane w miejscowości Charzykowy (obręb Charzykowy), gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie, mają łączną powierzchnię 1,4059 ha (14 059 m²).

Przedmiotem przedsięwzięcia jest rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno-usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Planowane budynki będą pełniły funkcję mieszkalno-usługową, głównie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy dla turystów, stanowiąc zabudowę o charakterze wypoczynkowym, wpisującą się w rekreacyjny charakter miejscowości Charzykowy. W ramach zagospodarowania terenu przewidziano również dwa, odkryte baseny rekreacyjne przeznaczone do użytku dla gości obiektów.

W ramach zagospodarowania terenu przewidziano realizację infrastruktury towarzyszącej, w tym obejmującej budowę parkingu z ilością do 116 miejsc postojowych zewnętrznych. Układ parkingów został podzielony na dwie strefy: do 96 miejsc w północnej części działki

oraz do 20 miejsc w części zachodniej. Obsługę komunikacyjną zapewni wewnętrzna droga dojazdowa, biegnąca wzdłuż granic działek od strony ul. Szkolnej, która umożliwi bezpośredni dostęp do poszczególnych budynków oraz parkingu w części zachodniej. Parking zlokalizowany w północnej części terenu będzie obsługiwany poprzez drogę wewnętrzną z wjazdem powiązanym od strony ul. Turystycznej.

Budynki zaprojektowano jako prostokątne regularne bryły zlokalizowane dłuższymi bokami optymalnie do kierunku operowania słońca, z dominującą ekspozycją na strony wschodnią, zachodnią i południowo-zachodnią. Łącznie powstanie do 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy do 2 440 m². Budynki będą się składały z 4 kondygnacji nadziemnych tj. parter, dwa piętra oraz poddasze użytkowe, a także z jednej kondygnacji podziemnej z miejscami postojowymi w ilości do 50 szt. miejsc parkingowych, w której zostanie urządzony parking dla samochodów oraz urządzenia i infrastruktura techniczna.

Dokumentacja zakłada budowę obiektów w konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci płyty fundamentowej, ław fundamentowych lub w postaci fundamentów pośrednich. Ściany nadziemne – zewnętrzne i wewnętrzne zostaną wybudowane z bloczków gazobetonowych i silikatowych. Wieńce, trzpienie żelbetowe, monolityczne, dach wielospadowy.

Otoczenie inwestycji:

- od strony północnej teren inwestycyjny graniczy z ulicą Turystyczną (droga asfaltowa publiczna stanowiąca główny dojazd z miasta powiatowego Chojnice do miejscowości Charzykowy), za drogą zlokalizowany jest cmentarz parafialny;
- od strony południowej teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniową;
- od strony zachodniej działki przylegają do ulicy Długiej (droga publiczna asfaltowa stanowiąca główną komunikację miejscowości Charzykowy), po jej przeciwnej stronie znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- od strony wschodniej działki przylegają do ulicy Szkolnej, za którą znajdują się tereny mieszkaniowe i usługowe.

Planowana zabudowa spełnia wymóg zachowania strefy, w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynoszącej 50 m wokół istniejącego cmentarza (po przeciwnej stronie ulicy Turystycznej).

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, występuje liczna zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Mając na uwadze istniejącą zabudowę mieszkaniową na działkach sąsiednich, określono, że lokalizacja inwestycji spełnia wymagania wynikające z zasady dobrego sąsiedztwa, co będzie uwzględniane w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.).

Obszar przedsięwzięcia to teren przekształcony, działka 393/6 stanowi teren zabudowany obiektem usługowym - klub i restauracja „Holiday” wraz z utwardzonym placem parkingowym. W południowej części działki 393/6 zlokalizowany jest także budynek mieszkalny z parkingiem i terenem biologicznie czynnym w postaci zadrzewień i krzewów

ozdobnych. Działka nr 393/2 stanowi teren zabudowany o charakterze rekreacyjnym z domkami letniskowymi oraz terenem biologicznie czynnym w postaci trawników. Wzdłuż granic działki 393/2 rosną drzewa nasadzone przez właściciela działek, głównie świerki (świerk zwyczajny, świerk srebrzysty) oraz thuje, w obszarze dz. 393/2 rosną przede wszystkim drzewa owocowe: jabłonie, czereśnie, orzechy, wiśnie oraz 1 szt. brzozy brodawkowatej. Teren biologicznie czynny w obszarze działki 393/2 zajęty jest przez trawnik regularnie koszony w sezonie letnim.

Cały obszar ma antropogeniczny charakter – jest zagospodarowany, znaczna część jest zabudowana budynkami o charakterze usługowym i terenami utwardzonymi w postaci placów i parkingów oraz budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Otoczenie działek inwestycyjnych to tereny zabudowy mieszkaniowej oraz drogi asfaltowe, które są głównymi ciągami komunikacyjnymi turystycznej miejscowości Charzykowy.

Roślinność występująca w obszarze działek reprezentuje pospolite gatunki typowe dla terenów ruderalnych o ubogiej różnorodności. Teren inwestycji stanowi urządzone trawniki występujące pomiędzy budynkami i utwardzonymi placami, w związku z czym wyróżnienie i określenie zbiorowisk roślinnych dla tego terenu jest problematyczne. Gatunkami dominującymi są gatunki traw oraz samorzutnie pojawiające się inne gatunki roślin zielnych, występujące pojedynczo lub o małej liczebności w pobliżu granic działek inwestycyjnych. Trudno wyróżnić w obszarze badań zbiorowiska roślinne, gdyż roślinność obszaru została ukształtowana antropogenicznie, można ją przyrównać do klasy: C1: Molinio-Arrhenatheretea R.Tx. 1937, Rzędu(O): Plantaginella majoris – zbiorowiska muraw dywanowych.

W zbiorowiskach miejsc wydeptywanych dominują przede wszystkim gatunki traw: kostrzewa łąkowa *Festuca pratensis* Huds., kostrzewa czerwona *Festuca rubra* L., kupkówka pospolita *Dactylis glomerata* L., wiechlina roczna *Poa annua* L., wiechlina zwyczajna *Poa trivialis* L. życica trwała *Lolium perenne* L. Pojedynczo występują też byliny z przewagą nawłoci kanadyjskiej *Solidago canadensis* L., wrotycza pospolitego *Tanacetum vulgare* L., bylicy pospolitej *Artemisia vulgaris*, ostrożeńca polnego *Cirsium arvense* oraz krwawnika pospolitego *Achillea millefolium*. W wyniku inwentaryzacji stwierdzono 66 gatunków roślin naczyniowych, brak wśród nich gatunków objętych ochroną na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409). Wszystkie zinwentaryzowane gatunki należą do pospolicie występujących roślin, charakterystycznych przede wszystkim na terenach ruderalnych.

Na terenie opracowania nie występują siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin wymienione w Załączniku Nr I i II Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków roślin z Polskiej Czerwonej księgi Roślin (Zarzycki 2001). Teren opracowania nie wyróżnia się pod względem florystycznym czy też fitosocjologicznym. Na badanej powierzchni nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, a wszystkie stwierdzone gatunki są roślinami pospolicie występującymi na terenie regionu, ze znacznym udziałem roślinności ruderalnej.

W obszarze działek inwestycyjnych 393/2 i 393/6 rosną drzewa dawniej nasadzone przez właściciela działek. Na działce 393/2 drzewa gatunków świerk, sosna, thuje rosnące wzdłuż granicy działki północnej i wschodniej nie kolidują z planowaną inwestycją i pozostaną

w stanie nienaruszonym, podobnie 1 szt. drzewa gat. brzoza brodawkowata rosnąca w skrajnej północno-wschodniej części działki 393/2 nie będzie kolidowała z inwestycją i pozostanie w stanie nienaruszonym. Drzewa rosnące w środkowej części działki 393/2 kolidujące z planowaną zabudową mieszkaniową i planowane do usunięcia stanowią gatunki drzew owocowych, których usunięcie z prywatnej posesji zgodnie z art. 83f ust. 1 ustawy o ochronie 8 przyrody, nie wymaga zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów. Pozwolenia na wycinkę drzew będą wymagały jedynie drzewa rosnące na działce inwestycyjnej numer 393/6, zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela nr 1. Drzewa planowane do wycinki w związku z realizacją inwestycji.

Lp	Gatunek	Obwód	Uwagi
1	świerk srebrzysty	120	brak gniazd ptasich, brak dziupli
2	świerk srebrzysty	78	brak gniazd ptasich, brak dziupli
3	świerk srebrzysty	80	brak gniazd ptasich, brak dziupli
4	świerk srebrzysty	91	brak gniazd ptasich, brak dziupli
5	świerk srebrzysty	119	brak gniazd ptasich, brak dziupli
6	świerk srebrzysty	79	brak gniazd ptasich, brak dziupli
7	świerk srebrzysty	93	brak gniazd ptasich, brak dziupli
8	świerk srebrzysty	104	brak gniazd ptasich, brak dziupli
9	świerk srebrzysty	98	brak gniazd ptasich, brak dziupli
10	świerk srebrzysty	114	brak gniazd ptasich, brak dziupli
11	cypryśnik	58	brak gniazd ptasich, brak dziupli
12	modrzew	82	brak gniazd ptasich, brak dziupli
13	thuja 12 szt.	skupisko krzewów wielopiennych o powierzchni ok. 40 m ²	brak gniazd ptasich, brak dziupli
14	cypryśnik	63,4 cm (wielopienny)	brak gniazd ptasich, brak dziupli
15	świerk srebrzysty	85	brak gniazd ptasich, brak dziupli
16	jodła	139	brak gniazd ptasich, brak dziupli
17	świerk srebrzysty	136	brak gniazd ptasich, brak dziupli
18	świerk pospolity	90	brak gniazd ptasich, brak dziupli
19	świerk pospolity	116	brak gniazd ptasich, brak dziupli
20	świerk pospolity	132	brak gniazd ptasich, brak dziupli
21	świerk srebrzysty	122	brak gniazd ptasich, brak dziupli
22	thuja	93 (wielopienna)	brak gniazd ptasich, brak dziupli
23	świerk srebrzysty	98	brak gniazd ptasich, brak dziupli
24	klon jawor	160	brak gniazd ptasich, brak dziupli
25	świerk srebrzysty	95	brak gniazd ptasich, brak dziupli

26	świerk srebrzysty	85	brak gniazd ptasich, brak dziupli
27	świerk pospolity	79	brak gniazd ptasich, brak dziupli
28	świerk pospolity	103	brak gniazd ptasich, brak dziupli
29	świerk pospolity	79	brak gniazd ptasich, brak dziupli
30	jodła	155	brak gniazd ptasich, brak dziupli
31	świerk srebrzysty	109	brak gniazd ptasich, brak dziupli
32	świerk pospolity	104	brak gniazd ptasich, brak dziupli
33	świerk pospolity	96	brak gniazd ptasich, brak dziupli
34	świerk pospolity	87	brak gniazd ptasich, brak dziupli
35	świerk pospolity	125	brak gniazd ptasich, brak dziupli
36	świerk pospolity	154	brak gniazd ptasich, brak dziupli
37	thuja	47	brak gniazd ptasich, brak dziupli
38	thuja	57	brak gniazd ptasich, brak dziupli
39	brzoza brodawkowata	183	brak gniazd ptasich, brak dziupli

Po zrealizowaniu inwestycji tereny biologicznie czynne w obszarze działek 393/2 i 393/6 zostaną urządzone w postaci trawników oraz łąk kwietnych, klombów z bylinami ozdobnymi i krzewami, a także zostaną wykonane nowe nasadzenia drzew i krzewów. Nasadzenia drzew i krzewów po zrealizowaniu inwestycji zostaną wykonane w ilości nie mniejszej niż drzewa i krzewy usuwane, zgodnie z zasadą 1 szt. za 1 szt., czyli za każde 1 usunięte drzewo zostanie wykonane 1 nowe nasadzenie.

W trakcie kontroli terenowych przeprowadzonych na terenie inwestycji oraz terenie przyległym do inwestycji, stwierdzono występowanie 14 gatunków ptaków, zgodnie z tabelą poniżej. Stwierdzone gatunki ptaków zaobserwowano przede wszystkim zalatujące na drzewa rosnące wzdłuż granic inwestycji oraz w przelocie nad działkami inwestycyjnymi.

Tabela nr 2. Gatunki ptaków zinwentaryzowane podczas kontroli terenowych na terenie inwestycji oraz terenie przyległym do inwestycji.

Lp.	Nazwa łacińska	Nazwa polska	siedzący	w locie	Lęgowy
1	<i>Sturnus vulgaris</i>	szpak zwyczajny	x	x	NIE
2	<i>Parus major</i>	bogatka	x	x	NIE
3	<i>Curruca communis</i>	cieniówka	x	-	NIE
4	<i>Columba palumbus</i>	grzywacz	-	x	NIE
5	<i>Coloeus monedula</i>	kawka	x	x	NIE
6	<i>Phoenicurus ochruros</i>	kopciuszek	x	x	NIE

7	<i>Turdus merula</i>	Kos	x	x	NIE
8	<i>Passer montanus</i>	mazurek	x	x	NIE
9	<i>Cyanistes caeruleus</i>	modraszka	x	x	NIE
10	<i>Delichon urbicum</i>	oknówka	-	x	NIE
11	<i>Motacilla alba</i>	Pliszka siwa	x	x	NIE
12	<i>Poecile palustris</i>	sikora uboga	x	-	NIE
13	<i>Pica pica</i>	sroka	x	x	NIE
14	<i>Passer domesticus</i>	wróbel zwyczajny	x	x	NIE

W obszarze inwestycji nie stwierdzono obecności płazów ogoniastych i bezogonowych, ani gadów. Teren działek jest suchy i ogrodzony, nie stwarza dogodnych warunków do bytowania i miejsc rozrodu dla płazów, nie sprzyja też występowaniu i migracjom herpetofauny. Ruch pojazdów odbywający się na terenie działek i sąsiedztwo dróg asfaltowych nie sprzyja występowaniu herpetofauny.

Teren działek to obszar przekształcony, a zielen biologicznie czynna w postaci trawników jest regularnie koszona, zabiegi te utrudniają wykształcenie się formom generatywnym. Środowisko to nie stanowi warunków sprzyjających dla siedlisk zwierząt zarówno bezkręgowych, jak i płazów, gadów i ssaków. W trakcie badań terenowych nie stwierdzono gatunków owadów chronionych oraz ujętych na Czerwonej Liście Zwierząt Ginących i Zagrożonych w Polsce.

Podczas badań terenowych nie napotkano na ssaki, nie stwierdzono też obecności nietoperzy, budynki są w stałej eksploatacji, zatem nie ma miejsc opuszczonych atrakcyjnych jako siedliska dla chiropterofauny. Natomiast teren domków letniskowych z uwagi na dostępność pokarmu może być miejscem atrakcyjnym dla myszarki polnej (*Apodemus agrarius*), myszy domowej (*Mus musculus*), a także szczura (*Rattus*) oraz kuny domowej (*Martes foina*).

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 w obszarze sieci Natura 2000, w obszarze Bory Tucholskie PLB220009. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: marzec 2024r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 są: brodziec piskliwy *Actitis hypoleucos*, włochatka *Aegolius funereus*, zimorodek *Alcedo atthis*, cyraneczka *Anas crecca*, cyranka *Anas querquedula*, krakwa *Anas strepera*, gęgawa *Anser anser*, czapla siwa *Ardea cinerea*, podgorzałka *Aythya nyroca*, bąk *Botaurus stellaris*, puchacz *Bubo bubo*, gągoł *Bucephala clangula*, lelek *Caprimulgus europaeus*, rybitwa białowłosa *Chlidonias hybridus*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, bocian biały *Ciconia ciconia*, bocian czarny *Ciconia nigra*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, siniak *Columba oenas*, derkacz *Crex crex*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, łabędź niemy *Cygnus olor*, dzięcioł czarny *Dryocopus martius*, kszysk *Gallinago gallinago*, kokoszka *Gallinula chloropus*, żuraw *Grus grus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, bączek *Ixobrychus minutus*, lerka *Lullula arborea*, nurogęś *Mergus merganser*, szlachar *Mergus serrator*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, pliszka górska *Motacilla cinerea*, rybołów *Pandion haliaetus*, trzmiełojad *Pernis apivorus*, kormoran czarny *Phalacrocorax carbo sinensis*, perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, wodnik *Rallus aquaticus*, rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, perkozek *Tachybaptus ruficollis*, samotnik *Tringa ochropus* i dudek *Upupa epops*. Zagrożeniami dla obszaru są m.in.: inne typy zabudowy, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, wycinka lasu, osuszanie terenów ujściowych i bagiennych, zabudowa rozproszona, drapieżnictwo, inne rodzaje praktyk leśnych, polowanie, regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych oraz drogi i autostrady.

Dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r., poz. 1161), zmienionym zarządzeniem z dnia 27 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r., poz. 2612) został ustanowiony plan zadań ochronnych.

Zgodnie z inwentaryzacją przyrodniczą przeprowadzoną w ramach opracowania raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, na terenie inwestycji oraz w strefie oddziaływania przedsięwzięcia, nie zinwentaryzowano gatunków będącymi przedmiotami ochrony ww. obszaru Natura 2000. Ponadto z informacji posiadanych przez tut. Ogran wynika, iż najbliższe stwierdzone siedlisko przedmiotu ochrony ww. obszaru Natura 2000, tj. żurawia *Grus grus* znajduje się ok. 770 m od terenu inwestycji.

Pozostałe najbliższej położone obszary sieci Natura 2000 to:

- w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu Wielki Sandr Brdy PLB220001;
- ok. 1,7 km na zachód Las Wolność PLH220060;
- ok. 4,75 km na północny-zachód Czerwona Woda pod Babilonem PLH220056.

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).

Planowana inwestycja położona jest również na terenie otuliny Parku Narodowego Bory Tucholskie, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545). Park Narodowy Bory Tucholskie znajduje się w odległości ok. 0,04 km na północny – zachód, jest to siedziba Dyrekcji PNBT, właściwe granice Parku Narodowego Bory Tucholskie znajdują się 5,3 km na północny-wschód.

Planowana inwestycja położona jest również na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Pomor. z 2011r. Nr 66, poz. 1459; zm.: Pomor. z 2014r. poz. 2714 oraz z 2016r. poz. 2947). Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazuje, iż inwestycja pozostaje spójna z celami ochrony parku i nie powoduje zagrożeń dla ich realizacji. W związku z powyższym, stwierdza się brak negatywnego wpływu przedsięwzięcia na przyrodę i krajobraz Zaborskiego Parku Krajobrazowego, w związku z czym spełnione zostały przesłanki art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 13 z późn. zm.).

W odniesieniu do szczegółowych istniejących zagrożeń dla Zaborskiego Parku Krajobrazowego:

- *Istniejące i planowane obiekty zakwaterowania zbiorowego w granicach Parku:* zgodnie z Planem ochrony obiekty tego typu wskazywane są jako zagrożenie dla walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Jednak zabudowa na działkach inwestycyjnych od lat pełni funkcję rekreacyjno-usługową, wobec czego inwestycja nie stanowi nowego źródła, lecz wpisuje się w dotychczasowe przeznaczenie. Nowe obiekty pozytywnie wpłyną na odbiór krajobrazu w stosunku do istniejących budynków wykonanych w standardach budowlanych sprzed kilkadziesiąt lat. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zauważył, iż jednolita zabudowa z urządzoną zielenią w formie łąk kwietnych i nasadzeń minimalizuje dysproporcje walorów krajobrazowych na terenach zurbanizowanych i może poprawić estetykę najbliższej okolicy;
- *Tendencja do rozprzestrzeniania się zabudowy poza zwarte obszary wsi, niszczenie historycznych układów przestrzennych i przedpól widokowych* – planowana zabudowa nie będzie powodować ekspansji poza obszary wsi, ponieważ teren inwestycyjny zlokalizowany jest w centrum wsi Charzykowy, w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg (ul. Szkolna, Turystyczna i Długa) oraz sąsiaduje bezpośrednio z istniejącą zabudową, znajduje się w środku układu przestrzennego miejscowości. W opinii tut. Organu usadowienie nowych budynków na działkach w centralnej części

silnie zurbanizowanej miejscowości nie wpłynie na układ przestrzenny wsi, z uwagi na zbyt małą skalę zainwestowania.

Inne, najbliższej 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 z późn. zm.) to:

- Chojnicko Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 5,75 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Bardzo Małe – ok. 6,0 km;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno – ok. 6,5 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Sporackie – ok. 7,0 km;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich – ok. 7,9 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Małe Łowne – ok. 8,0 km.

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. 0,3 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. 2026r. 13 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021r. o gatunkach obcych (tj. Dz. U. 2023r. 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.

Na etapie przygotowania terenu inwestycji powstaną odpady związane z rozbiórką budynku usługowego klubu i restauracji „Holiday”, domu mieszkalnego oraz domków letniskowych. Będą to przede wszystkim odpady konstrukcyjne (gruz betonowy, cegły, elementy ceramiczne, drewno, szkło, tworzywa sztuczne, metale), jak również odpady opakowaniowe i eksploatacyjne (folie, opakowania z tworzyw sztucznych, sorbenty, tkaniny robocze). W ograniczonym zakresie mogą również powstać odpady niebezpieczne, m.in. zużyte urządzenia zawierające elementy szkodliwe, opakowania zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi czy sorbenty skażone olejami.

Podczas eksploatacji budynków mieszkalno-usługowych wytwarzane będą typowe odpady komunalne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733). Miejscami powstawania odpadów będą:

- pomieszczenia mieszkalne;
- pomieszczenia usługowe;
- infrastruktura pomocnicza (m.in. instalacja elektryczna, sieć kanalizacyjna, instalacja wentylacyjna, tereny biologicznie czynne etc.).

Cyklicznie mogą powstawać odpady w związku z pracami serwisowymi lub drobnymi napraw. Przewiduje się, że największy udział w całej masie odpadów będą miały odpady komunalne (grupa 20) pochodzące z gospodarstw domowych. Odpady będą odbierane z określoną częstotliwością przez uprawnioną firmę posiadającą zezwolenia na gospodarowanie odpadami komunalnymi. Odpady wytwarzane w fazie eksploatacji inwestycji będą gromadzone w sposób zgodny z zasadami selektywnej zbiórki odpadów obowiązującymi na terenie gminy.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi, w tym przede wszystkim na gleby i rzeźbę terenu będzie polegało na pracach ziemnych tj. wykopach pod fundamenty obiektu budowlanego, płytkich wykopach do sieci oraz do terenów utwardzonych urządzonych w postaci ciągów komunikacyjnych jezdnych i pieszych. Realizacja inwestycji nie będzie wymagała wyrównywania terenu, ani niwelacji terenu. W obrębie działki inwestycyjnej nie występują żadne powierzchniowe wody stojące, ani płynące.

Ścieki bytowe, podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych (toi toi). Ilość ścieków bytowych wynosić będzie około $Q = 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Odbiór ścieków będzie wykonany przez specjalistyczne firmy. Nie planuje się też odpompowywania wód podczas prowadzenia robót ziemnych. Urobek wraz z wodą będzie wykopywany za pomocą koparki i wywożony jako odpad poza teren prowadzenia inwestycji.

Na etapie eksploatacji planowany obiekt zostanie podłączony do gminnej sieci wodociągowej, przyłącze wodociągowe będzie opomiarowane wodomierzem, a ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej.

Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty na wypadek ewentualnego wycieku substancji niebezpiecznej np. paliwa. Zużyty sorbent zostanie przekazany do utylizacji podmiotom posiadającym zezwolenie na gospodarowanie odpadami.

Szacowane zużycie surowców oraz energii na etapie realizacji inwestycji będzie następujące:

- zużycie betonu ok. $900 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 \text{ budynków}$ tj. ok. $11\,700 \text{ m}^3$ na całą inwestycję;
- zużycie drewna ok. $500 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 \text{ budynków}$ tj. ok. 6500 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie bloczków betonowych i silikatowych ok. $240 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 = 3120 \text{ m}^3$ na całą inwestycję;
- zużycie wełny mineralnej ok. $300 \text{ m}^3/1 \text{ budynek}$, do 3900 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie styropianu do $250 \text{ m}^3/1 \text{ budynek}$, do 3250 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie materiałów ceramicznych (dachówka) do $400 \text{ m}^2/1 \text{ budynek}$, do 5200 m^2 na całą inwestycję;
- zużycie płyt kartonowo-gipsowych ok. $1500 \text{ m}^2/1 \text{ budynek}$, do 19500 m^2 na całą inwestycję;
- kostka brukowa do $70 \text{ m}^2/1 \text{ budynek}$, do 910 m^2 całą inwestycję, o zużycie energii elektrycznej do 1000 kWh na budynek, do $13\,000 \text{ kWh}$ na inwestycję;
- zużycie wody do $50 \text{ m}^3/\text{na budynek}$, do 650 m^3 na inwestycję;
- o zużycie ON do $50 \text{ litrów/ budynek}$, do 650 litrów / inwestycję;

- kostka brukowa, płyty drogowe lub inne wyroby budowlane do utwardzenia drogi, parkingów i ciągów komunikacji pieszej do 4200 m².

Na każdy budynek przeciętnie (przewiduje się zapotrzebowanie w surowce typowe jak dla przeciętnej czteroosobowej rodziny) można przyjmować zużycie surowców wymienione poniżej:

- zużycie energii elektrycznej – przeciętnie 2000-4500 kWh/rok/gospodarstwo czteroosobowe. 208 lokali x 2000 (średnio) kWh = ok. 416000 kWh/rok. Energia elektryczna będzie dostarczana od lokalnego dostawcy energii elektrycznej;
- zużycie wody – przeciętnie 0,4 m³/dobę/ gospodarstwo czteroosobowe. 208 lokali x 0,4 m³ * 365 dni = ok. 30 368 m³/rok. Woda będzie dostarczana z wodociągu gminnego;
- wytwarzanie ścieków socjalno-bytowych proporcjonalnie do zużycia wody ok. 0,4 m³/dobę/lokal użytkowy – ok. 30 368 m³/rok przyłączenie do sieci kanalizacyjnej gminnej;
- źródło ciepła – gaz ziemny: zostanie doprowadzony z istniejącej sieci gazowej za pomocą przyłącza gazowego. Ogrzewanie budynków będą zapewniały indywidualne kotły gazowe w ilości do 208 szt zasilane z sieci zewnętrznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia. Zużycie dobowe w sezonie grzewczym do 10 m³ gazu/dobę/na 1 kocioł, zużycie roczne 2100 m³ gazu ziemnego/rok/kocioł gazowy, zakładając sezon grzewczy 210 dni.

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 technicznie. 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.

Na etapie przygotowania terenu inwestycji przewidziano rozbiórkę istniejących obiektów: budynku usługowego klubu i restauracji „Holiday” wraz z placem parkingowym oraz domków letniskowych i budynku mieszkalnego. Prace te będą generowały źródła hałasu związane z demontażem konstrukcji oraz transportem odpadów rozbiórkowych. Główne źródła hałasu w fazie rozbiórki obejmą:

- prace rozbiórkowe – mechaniczne usuwanie konstrukcji budynków, elementów betonowych i utwardzonych nawierzchni przede wszystkim z wykorzystaniem koparek wyposażonych w specjalny osprzęt np. nożyce czy szczęki, łyżka, młotów udarowych i innych maszyn;
- transport odpadów – przewóz gruzu i materiałów rozbiórkowych samochodami ciężarowymi, generujący hałas drogowy;
- praca sprzętu budowlanego – koparki, ładowarki i dźwigi, których eksploatacja wiąże się z okresowym wzrostem poziomu hałasu w obrębie działek inwestycyjnych.

Rozbiórka istniejącej zabudowy nie spowoduje długotrwałego negatywnego wpływu na klimat akustyczny. Oddziaływania będą krótkookresowe, ograniczone przestrzennie i możliwe do skutecznego kontrolowania oraz ograniczenia wyłącznie do godzin dziennych.

Na etapie budowy budynków mieszkalno-usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie powstawać okresowa emisja hałasu i wibracji generowana przez maszyny i urządzenia budowlane oraz pojazdy transportowe i osobowe. Poziom ich uciążliwości związany będzie z rodzajem wykonywanych prac, niemniej prace będą wykonywane przy użyciu urządzeń spełniających wymagania dotyczące mocy akustycznej określonej w obowiązujących przepisach oraz spełniające obowiązujące normy i dopuszczone do obrotu w Polsce. Urządzenia na placu budowy będą używane wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem. Prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej.

Budynki mieszkalno-usługowe realizowane na działkach inwestycyjnych numer 393/6 i 393/2, w obrębie Charzykowy nie będą wyposażone w istotne źródła hałasu, jakie są instalowane na budynkach przemysłowych. Jedynymi istotnymi źródłami hałasu będą, indywidualne dla lokali klimatyzatory oraz ruch samochodów osobowych poruszających się po terenie obiektu. Na podstawie kart charakterystyki klimatyzatorów określono hałas pochodzących od pojedynczego klimatyzatora na poziomie 48 dB. Źródłami hałasu będą także samochody osobowe dojeżdżające do posesji, jednak źródło to uznawane jest za pomijalne, z uwagi na chwilowy czas trwania, dodatkowo samochody osobowe charakteryzują się niskim natężeniem hałasu na poziomie 68-70 dB.

W ocenie oddziaływania na środowisko oceniono wpływ na krajobraz, który nie będzie znaczący, budynki mimo że będą widzialne z bliskiej odległości nie będą stanowiły dominanty krajobrazowej i nie będą się znacząco wyróżniać w otoczeniu, a z odległości kilkuset metrów będą niewidoczne. Na etapie eksploatacji nie przewiduje się znaczącego oddziaływania planowanej inwestycji na ludzi.

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 stanowiły 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 zagrożeniem 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 2025, poz. 1135);
- 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 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300, dalej jako: „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”).

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

- powierzchniowych jeziornych (JCWP LW) o europejskim kodzie LW20290 „Charzykowskie”, określonej jako naturalna część wód, monitorowana, WSd_a - Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, stratyfikowane, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. dobrego stanu ekologicznego; stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry;
- podziemnych (JCWPd) o kodzie GW200027, zaliczonym do regionu Dolnej Wisły. W Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 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.

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

Na terenie inwestycji istnieje przyłącze wodociągowe, z którego obecnie korzystają obiekty przeznaczone do rozbiórki. Woda do celów budowlanych na etapie realizacji inwestycji będzie mogła być dostarczana z tego przyłącza. W przypadku konieczności czasowego odłączenia lub przebudowy przyłącza dopuszcza się dostarczanie wody beczkowitzem. W miejscu dostarczania wody zostanie zamontowany wodomierz umożliwiający ewidencję ilości zużytej wody. Woda będzie wykorzystywana do celów budowlanych, w tym m.in. dodawanie wody do zapraw zgodnie z zaleceniami producenta, ewentualne zraszanie wodą podłoża w celu minimalizacji emisji pyłu. W czasie trwania prac budowlanych woda

zużywana będzie także do celów bytowych dla potrzeb pracowników, a jej ilość będzie zależna od ilości osób pracujących na budowie oraz pory roku. W czasie realizacji przedsięwzięcia teren inwestycji zostanie wyposażony w toalety typu toi - toi. Woda do celów konsumpcyjnych będzie dowożona w butelkach.

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

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

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

Przedmiotowa inwestycja położona jest z dala od ujść rzek, stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

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.6220.65.16.2025 z dnia 11.08.2026r. 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 z późn. zm.) 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 Charzykowy.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydano po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku - postanowienie znak: RDOŚ- Gd-WOO.4221.98.2026.PM.1 z dnia 07.08.2026r. (wpływ: 07.08.2026r.) - postanowienie powyższe jest ostateczne.

W trakcie trwania postępowania Strona nie wniosła żadnych uwag.

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

W dniu 08.06.2026r. Strona postępowania – Pan W[REDACTED] G[REDACTED] w siedzibie tut. Urzędu zapoznał się z dokumentacją przedmiotowej sprawy, w tym m.in. z wnioskiem, KIP-em, mapą z zasięgiem oddziaływania inwestycji, z której sporządził dokumentację fotograficzną.

W dniu 24.07.2026r. Pan W[REDACTED] G[REDACTED] złożył osobiście w tut. Urzędzie wniosek o udostępnienie mu raportu oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz przedkładanie wszelkiej korespondencji w tej sprawie na wskazane przez niego adresy, co organ prowadzący postępowanie administracyjne, uczynił.

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 25.11.2025r. 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 zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT GMINY CHOJNICE

Otrzymują:

1. Bogdan Duraj, [REDAKTED] Charzykowy – Inwestor, na adres pełnomocnika: Mariola Popławska, Eko Partner Sp. z o.o., ul. Ceynowy 13A/4, 89-600 Chojnice;
2. Strony postępowania zawiadomione obwieszczeniem zgodnie z art. 74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026r., poz. 670 z późn. zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691);
3. a/a I.W./A.M.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk;
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89-600 Chojnice;
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach, ul. Piłsudskiego 39, 89-600 Chojnice;
4. Zaborski Park Krajobrazowy, ul. Turystyczna 10, 89-606 Charzykowy;
5. Park Narodowy Bory Tucholskie, ul. Długa 33, 89-606 Charzykowy.

Załącznik nr 1
do decyzji znak RŚ.6220.65.17.2025
z dnia 03.09.2026r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

„Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno – usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie”.

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

I. Położenie przedsięwzięcia:

Działki inwestycyjne o numerach 393/6 i 393/2 zlokalizowane w miejscowości Charzykowy (obwód Charzykowy), gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie, mają łączną powierzchnię 1,4059 ha. Teren działek inwestycyjnych obecnie jest zabudowany i silnie przekształcony antropogenicznie, składa się on z użytków gruntowych sklasyfikowanych jako Bi oraz Bp, czyli tereny zurbanizowane. Na przedmiotowym obszarze występują zadrzewienia, a w ramach przedsięwzięcia planuje się wycinkę 39 drzew.

Otoczenie inwestycji:

- od strony północnej teren inwestycyjny graniczy z ulicą Turystyczną (droga asfaltowa publiczna stanowiąca główny dojazd z miasta powiatowego Chojnice do miejscowości Charzykowy), za drogą zlokalizowany jest cmentarz parafialny;
- od strony południowej teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniową;
- od strony zachodniej działki przylegają do ulicy Długiej (droga publiczna asfaltowa stanowiąca główną komunikację miejscowości Charzykowy), po jej przeciwnej stronie znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- od strony wschodniej działki przylegają do ulicy Szkolnej, za którą znajdują się tereny mieszkaniowe i usługowe.

Obszar przedsięwzięcia to teren przekształcony, działka 393/6 stanowi teren zabudowany obiektem usługowym - klub i restauracja „Holiday” wraz z utwardzonym placem parkingowym. W południowej części działki 393/6 zlokalizowany jest także budynek mieszkalny z parkingiem i terenem biologicznie czynnym w postaci zadrzewień i krzewów ozdobnych. Działka nr 393/2 stanowi teren zabudowany o charakterze rekreacyjnym z domkami letniskowymi oraz terenem biologicznie czynnym w postaci trawników. Wzdłuż granic działki 393/2 rosną drzewa (głównie świerki) i krzewy. Cały obszar ma antropogeniczny charakter – jest zagospodarowany, częściowo zabudowany i otoczony zwartą zabudową miejscowości. Ze względu na lokalizację w centrum układu urbanistycznego miejscowości Charzykowy, okoliczny teren charakteryzuje się mozaiką zabudowy mieszkaniowej i obiektów usługowo-rekreacyjnych nad jeziorem Charzykowskim.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze sieci Natura 2000, w obszarze Bory Tucholskie PLB220009

Pozostałe najbliższe położone obszary sieci Natura 2000 to:

- w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu Wielki Sandr Brdy PLB220001;
- ok. 1,7 km na zachód Las Wolność PLH220060;
- ok. 4,75 km na północny-zachód Czerwona Woda pod Babilonem PLH220056.

Planowana inwestycja położona jest również na terenie otuliny Parku Narodowego Bory Tucholskie, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545). Park Narodowy Bory Tucholskie znajduje się w odległości ok. 0,04 km na północny – zachód, jest to siedziba Dyrekcji PNBT, właściwe granice Parku Narodowego Bory Tucholskie znajdują się 5,3 km na północny-wschód.

Planowana inwestycja położona jest również na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Pomor. z 2011r. Nr 66, poz. 1459; zm.: Pomor. z 2014r. poz. 2714 oraz z 2016r. poz. 2947).

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 z późn. zm.) to:

- Chojnicko Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 5,75 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Bardzo Małe – ok. 6,0 km;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno – ok. 6,5 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Sporackie – ok. 7,0 km;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich – ok. 7,9 km;
- Rezerwat przyrody Jezioro Małe Łowne – ok. 8,0 km.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 0,3 km na północny zachód od planowanej inwestycji to bory Tucholskie GKPn-16.

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

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

- powierzchniowych jeziornych (JCWP LW) o europejskim kodzie LW20290 „Charzykowskie”;
- podziemnych (JCWPd) o kodzie GW200027.

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

Przedmiotowa inwestycja położona jest z dala od ujść rzek, stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

II. Charakterystyka techniczna inwestycji:

Przedmiotem przedsięwzięcia jest rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno-usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Planowane budynki będą pełniły funkcję mieszkalno-usługową, głównie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy dla turystów, stanowiąc zabudowę o charakterze wypoczynkowym, wpisującą się w rekreacyjny charakter miejscowości Charzykowy. W ramach zagospodarowania terenu przewidziano również dwa, odkryte baseny rekreacyjne przeznaczone do użytku dla gości obiektów.

W ramach zagospodarowania terenu przewidziano realizację infrastruktury towarzyszącej, w tym obejmującej budowę parkingu z ilością do 116 miejsc postojowych zewnętrznych. Układ parkingów został podzielony na dwie strefy: do 96 miejsc w północnej części działki oraz do 20 miejsc w części zachodniej. Obsługę komunikacyjną zapewni wewnętrzna droga dojazdowa, biegnąca wzdłuż granic działek od strony ul. Szkolnej, która umożliwi bezpośredni dostęp do poszczególnych budynków oraz parkingu w części zachodniej. Parking zlokalizowany w północnej części terenu będzie obsługiwany poprzez drogę wewnętrzną z wjazdem powiązanym od strony ul. Turystycznej.

Budynki zaprojektowano jako prostokątne regularne bryły zlokalizowane dłuższymi bokami optymalnie do kierunku operowania słońca, z dominującą ekspozycją na strony wschodnią, zachodnią i południowo-zachodnią. Łącznie powstanie do 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy do 2 440 m². Budynki będą się składały z 4 kondygnacji nadziemnych tj. parter, dwa piętra oraz poddasze użytkowe, a także z jednej kondygnacji podziemnej z miejscami postojowymi w ilości do 50 szt. miejsc parkingowych, w której zostanie urządzony parking dla samochodów oraz urządzenia i infrastruktura techniczna.

Dokumentacja zakłada budowę obiektów w konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci płyty fundamentowej, ław fundamentowych lub w postaci fundamentów pośrednich. Ściany nadziemne – zewnętrzne i wewnętrzne zostaną wybudowane z bloczków gazobetonowych i silikatowych. Wieńce, trzpienie żelbetowe, monolityczne, dach wielospadowy.

Na etapie przygotowania terenu inwestycji powstaną odpady związane z rozbiórką budynku usługowego klubu i restauracji „Holiday”, domu mieszkalnego oraz domków letniskowych. Będą to przede wszystkim odpady konstrukcyjne (gruz betonowy, cegły, elementy

ceramiczne, drewno, szkło, tworzywa sztuczne, metale), jak również odpady opakowaniowe i eksploatacyjne (folie, opakowania z tworzyw sztucznych, sorbenty, tkaniny robocze). W ograniczonym zakresie mogą również powstać odpady niebezpieczne, m.in. zużyte urządzenia zawierające elementy szkodliwe, opakowania zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi czy sorbenty skażone olejami.

Podczas eksploatacji budynków mieszkalno-usługowych wytwarzane będą typowe odpady komunalne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733). Miejscami powstawania odpadów będą:

- pomieszczenia mieszkalne;
- pomieszczenia usługowe;
- infrastruktura pomocnicza (m.in. instalacja elektryczna, sieć kanalizacyjna, instalacja wentylacyjna, tereny biologicznie czynne etc.).

Cyklicznie mogą powstawać odpady w związku z pracami serwisowymi lub drobnymi napraw. Przewiduje się, że największy udział w całej masie odpadów będą miały odpady komunalne (grupa 20) pochodzące z gospodarstw domowych. Odpady będą odbierane z określoną częstotliwością przez uprawnioną firmę posiadającą zezwolenia na gospodarowanie odpadami komunalnymi. Odpady wytwarzane w fazie eksploatacji inwestycji będą gromadzone w sposób zgodny z zasadami selektywnej zbiórki odpadów obowiązującymi na terenie gminy.

Ścieki bytowe, podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych (toi toi). Ilość ścieków bytowych wynosić będzie około $Q = 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Odbiór ścieków będzie wykonany przez specjalistyczne firmy. Nie planuje się też odpompowywania wód podczas prowadzenia robót ziemnych. Urobek wraz z wodą będzie wykopywany za pomocą koparki i wywożony jako odpad poza teren prowadzenia inwestycji.

Na etapie eksploatacji planowany obiekt zostanie podłączony do gminnej sieci wodociągowej, przyłączy wodociągowe będzie opomiarowane wodomierzem, a ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej.

Szacowane zużycie surowców oraz energii na etapie realizacji inwestycji będzie następujące:

- zużycie betonu ok. $900 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 \text{ budynków}$ tj. ok. $11\,700 \text{ m}^3$ na całą inwestycję;
- zużycie drewna ok. $500 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 \text{ budynków}$ tj. ok. 6500 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie bloczków betonowych i silikatowych ok. $240 \text{ m}^3/\text{budynek} \times 13 = 3120 \text{ m}^3$ na całą inwestycję;
- zużycie wełny mineralnej ok. $300 \text{ m}^3/1 \text{ budynek}$, do 3900 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie styropianu do $250 \text{ m}^3/1 \text{ budynek}$, do 3250 m^3 na całą inwestycję;
- zużycie materiałów ceramicznych (dachówka) do $400 \text{ m}^2/1 \text{ budynek}$, do 5200 m^2 na całą inwestycję;
- zużycie płyt kartonowo-gipsowych ok. $1500 \text{ m}^2/1 \text{ budynek}$, do 19500 m^2 na całą inwestycję;

- kostka brukowa do 70 m²/1 budynek, do 910 m² całą inwestycję, o zużycie energii elektrycznej do 1000 kWh na budynek, do 13 000 kWh na inwestycję;
- zużycie wody do 50 m³/na budynek, do 650 m³ na inwestycję;
- o zużycie ON do 50 litrów/ budynek, do 650 litrów / inwestycję;
- kostka brukowa, płyty drogowe lub inne wyroby budowlane do utwardzenia drogi, parkingów i ciągów komunikacji pieszej do 4200 m².

Na każdy budynek przeciętnie (przewiduje się zapotrzebowanie w surowce typowe jak dla przeciętnej czteroosobowej rodziny) można przyjmować zużycie surowców wymienione poniżej:

- zużycie energii elektrycznej – przeciętnie 2000-4500 kWh/rok/gospodarstwo czteroosobowe. 208 lokali x 2000 (średnio) kWh = ok. 416000 kWh/rok. Energia elektryczna będzie dostarczana od lokalnego dostawcy energii elektrycznej;
- zużycie wody – przeciętnie 0,4 m³/dobę/ gospodarstwo czteroosobowe. 208 lokali x 0,4 m³ * 365 dni = ok. 30 368 m³/rok. Woda będzie dostarczana z wodociągu gminnego;
- wytwarzanie ścieków socjalno-bytowych proporcjonalnie do zużycia wody ok. 0,4 m³/dobę/lokal użytkowy – ok. 30 368 m³/rok przyłączenie do sieci kanalizacyjnej gminnej;
- źródło ciepła – gaz ziemny: zostanie doprowadzony z istniejącej sieci gazowej za pomocą przyłącza gazowego. Ogrzewanie budynków będą zapewniały indywidualne kotły gazowe w ilości do 208 szt zasilane z sieci zewnętrznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia. Zużycie dobowe w sezonie grzewczym do 10 m³ gazu/dobę/na 1 kocioł, zużycie roczne 2100 m³ gazu ziemnego/rok/kocioł gazowy, zakładając sezon grzewczy 210 dni.

WÓJT GMINY CHOJNICE