



## **RAPORT O ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO PRZEDSIĘWZIĘCIA**

**Budowa 6 budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym, zbiornikiem wodnym, parkingiem naziemnym oraz infrastrukturą techniczną.**

Kierujący zespołem: Krzysztof Napieraj

Członek zespołu: Jędrzej Dobrowolski

sierpień 2024 r.

## **SPIS UŻYWANYCH SKRÓTÓW**

- **ROŚ** – raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- **DUŚ** – decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
- **JCWP** – jednolite części wód powierzchniowych
- **JCWpd** – jednolite części wód podziemnych
- **Ustawa ooś** - ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.)
- **GZWP** – główny zbiornik wód podziemnych
- **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;
- **powierzchnia użytkowa** - suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego

# Spis treści

.....	1
<b>1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA</b> .....	<b>8</b>
1.1. Metodyka opracowania raportu .....	10
<b>2. OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA</b> .....	<b>10</b>
2.1. Charakterystyka całego przedsięwzięcia .....	10
2.2. Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, w tym w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.....	13
2.2.1. Stan istniejący.....	13
2.2.2. Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji.....	14
2.2.3. Wykorzystanie terenu w fazie eksploatacji.....	14
2.2.4. Obszary na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia .....	15
2.2.5. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią.....	17
3. Technologia w trakcie realizacji inwestycji.....	18
4. Technologia w trakcie eksploatacji inwestycji.....	20
4.1. Instalacja kanalizacji sanitarnej .....	21
4.2. Instalacja kanalizacji deszczowej.....	21
4.3. Instalacja co .....	21
5. Informacje o różnorodności biologicznej, wykorzystywaniu zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi .....	22
5.1. Informacja o różnorodności biologicznej .....	22
5.2. Wykorzystanie zasobów naturalnych.....	22
5.3. Informacje o zapotrzebowaniu na energię i jej zużyciu .....	24
5.4. Informacje o pracach rozbiórkowych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.....	24
5.5. Ocenione w oparciu o wiedzę naukową ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyko związane ze zmianą klimatu .....	24
<b>6. OPIS ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH ŚRODOWISKA OBJĘTYCH ZAKRESEM PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO</b> .....	<b>25</b>
6.1. Usytuowanie przedsięwzięcia .....	25
6.2. Lokalizacja przedsięwzięcia w odniesieniu do uwarunkowań planistycznych .....	25
6.3. Właściwości hydromorfologiczne, fizykochemiczne, biologiczne i chemiczne wód .....	26
6.3.1. Położenie fizycznogeograficzne.....	26
6.4. Obszary objęte ochroną w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	27

6.5. Obszary przylegające do jezior .....	29
6.6. Wody podziemne i obowiązujące na nich cele środowiskowe .....	29
6.7. Wody powierzchniowe i obowiązujące na nich cele środowiskowe.....	31
6.8. Inne dane, na podstawie których dokonano opisu elementów przyrodniczych.....	32
6.8.1. Warunki geologiczne i hydrogeologiczne.....	32
6.9. Powierzchnia ziemi.....	32
6.10. Klimat i stan powietrza atmosferycznego .....	33
6.11. Klimat akustyczny .....	33
6.12. Obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek.....	34
6.13. Obszary wybrzeży i środowisko morskie .....	34
6.14. Obszary górskie lub leśne .....	35
6.15. Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia .....	35
6.16. Katastrofy budowlane .....	35
6.17. Tereny osuwisk.....	36
7. OPIS ISTNIEJĄCYCH W SĄSIEDZTWIE LUB W BEZPOŚREDNIM ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA ZABYTKÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI .....	36
8. INFORMACJA NA TEMAT POWIĄZAŃ Z INNYMI PRZEDSIĘWZIĘCIAMI, W SZCZEGÓLNOŚCI KUMULOWANIA SIĘ ODDZIAŁYWAŃ PRZEDSIĘWZIĘĆ REALIZOWANYCH, ZREALIZOWANYCH LUB PLANOWANYCH, DLA KTÓRYCH WYDANO DECYZJĘ O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE, NA KTÓRYM PLANUJE SIĘ REALIZACJĘ PRZEDSIĘWZIĘCIA, ORAZ W OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA, W ZAKRESIE, W JAKIM ICH ODDZIAŁYWANIA MOGĄ PROWADZIĆ DO SKUMULOWANIA ODDZIAŁYWAŃ Z PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM.....	37
9. OPIS PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA W PRZYPADKU NIEPODEJMOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA, UWZGLĘDNIAJĄCY DOSTĘPNE INFORMACJE O ŚRODOWISKU ORAZ WIEDZĘ NAUKOWĄ.....	38
10. OPIS WARIANTÓW UWZGLĘDNIAJĄCY SZCZEGÓLNE CECHY PRZEDSIĘWZIĘCIA LUB JEGO ODDZIAŁYWANIA, W TYM .....	39
10.1. Wariant proponowanych przez wnioskodawcę .....	39
10.2. Racjonalny wariant alternatywny.....	40
11. OKREŚLENIE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA ANALIZOWANYCH WARIANTÓW NA ŚRODOWISKO, W TYM RÓWNIEŻ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ I KATASTROFY NATURALNEJ I BUDOWLANEJ, NA KLIMAT, W TYM EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH I ODDZIAŁYWANIA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA DOSTOSOWANIA DO ZMIAN KLIMATU, A TAKŻE MOŻLIWEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....	42
11.1. Oddziaływania analizowanych wariantów środowisko .....	42
12. Poważna awaria przemysłowa .....	50

13. Katastrofa naturalna.....	50
14. Katastrofa budowlana .....	50
15. Oddziaływania na klimat, w tym emisje gazów cieplarnianych i oddziaływania istotne z punktu widzenia dostosowania do zmian klimatu .....	51
16. Oddziaływania transgraniczne.....	58
17. Działania minimalizujące oddziaływania .....	58
17.1. Działania minimalizujące oddziaływania na etap realizacji inwestycji.....	58
17.2. Oddziaływania na powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi.....	58
17.3. Działania minimalizujące oddziaływania na środowisko.....	59
17.3.1. Działania minimalizujące oddziaływania na etapie realizacji przedsięwzięcia.....	59
17.3.2. Działania minimalizujące oddziaływania na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.....	59
17.4. Oddziaływania na dobra materialne .....	59
17.5. Oddziaływania na zabytki i krajobraz kulturowy, objęte istniejącą dokumentacją, w szczególności rejestrem lub ewidencją zabytków.....	59
17.6. Promieniowanie elektromagnetyczne i wibracje .....	60
17.7. Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko .....	60
17.7.1. Etap realizacji przedsięwzięcia .....	60
17.8. Etap eksploatacji przedsięwzięcia .....	63
17.9. Działania minimalizujące na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.....	67
17.10. Wzajemne oddziaływania między elementami środowiska.....	68
17.11. Etap likwidacji przedsięwzięcia .....	68
18. UZASADNIENIE PROPONOWANEGO PRZEZ WNIOSKODAWCĘ WARIANTU.....	68
19. OPIS METOD PROGNOZOWANIA ZASTOSOWANYCH PRZEZ WNIOSKODAWCĘ ORAZ OPIS PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO OBEJMUJĄCY BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKO-, ŚREDNIO I DŁUGOTRMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....	69
20. JEŻELI PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST ZWAŻANE Z UŻYCIEM INSTALACJI, PORÓWNANIE PROPONOWANEJ TECHNOLOGII Z TECHNOLOGIĄ SPEŁNIAJĄCĄ WYMAGANIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 143 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	70
21. ODNIESIENIE SIĘ DO CELÓW ŚRODOWISKOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA .....	71
22. WSKAZANIE, CZY DLA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA JEST KONIECZNE USTANOWIENIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA .....	72
23. ANALIZA MOŻLIWYCH KONFLIKTÓW SPOŁECZNYCH .....	72
24. PRZEDSTAWIENIE PROPOZYCJI MONITORINGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO NA ETAPIE JEGO REALIZACJI I EKSPLOATACJI.....	73
25. WSKAZANIE TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY, JAKIE NAPOTKANO OPRACOWUJĄC RAPORT.....	74
26. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	74

27. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	77
---------------------------------------	----

## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW (wersja elektroniczna)**

- 1 Projektowane zagospodarowanie terenu
- 2 Opracowanie przyrodnicze
- 3 Analiza akustyczna oraz analiza rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu

### Spis rysunków:

Rysunek 1 Lokalizacja inwestycji - na podstawie <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl">https://mapy.geoportal.gov.pl</a> .....	8
Rysunek 2 Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu inwestycyjnego .....	12
Rysunek 3 Lokalizacja terenu przedsięwzięcia na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego - <a href="https://mapy.mojregion.info/geoportal">https://mapy.mojregion.info/geoportal</a> .....	14
Rysunek 4 Obszar przekroczeń pyłu zawieszzonego PM10 w strefie kujawsko - pomorskiej .....	16
Rysunek 5 Obszar przekroczeń benzo(a)pirenu w strefie kujawsko - pomorskiej .....	17
Rysunek 6 Lokalizacja zadania na tle terenów zagrożenia powodziowego .....	18
Rysunek 7 Lokalizacja terenu przedsięwzięcia na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego - <a href="https://mapy.mojregion.info/geoportal">https://mapy.mojregion.info/geoportal</a> .....	26
Rysunek 8 Lokalizacja inwestycji w odniesieniu do GZWP (źródło: <a href="http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/">http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/</a> ) .....	28
Rysunek 9 Najbliższa strefa ochrona ujęcia wód .....	29
Rysunek 10 Lokalizacja inwestycji w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych .....	30
Rysunek 11 Lokalizacja zadania względem JCWP .....	32
Rysunek 12 Lokalizacja zadania na tle zabytków, .....	36
Rysunek 13 Realizacja zadania w wariantcie alternatywnym .....	41

### Spis tabel:

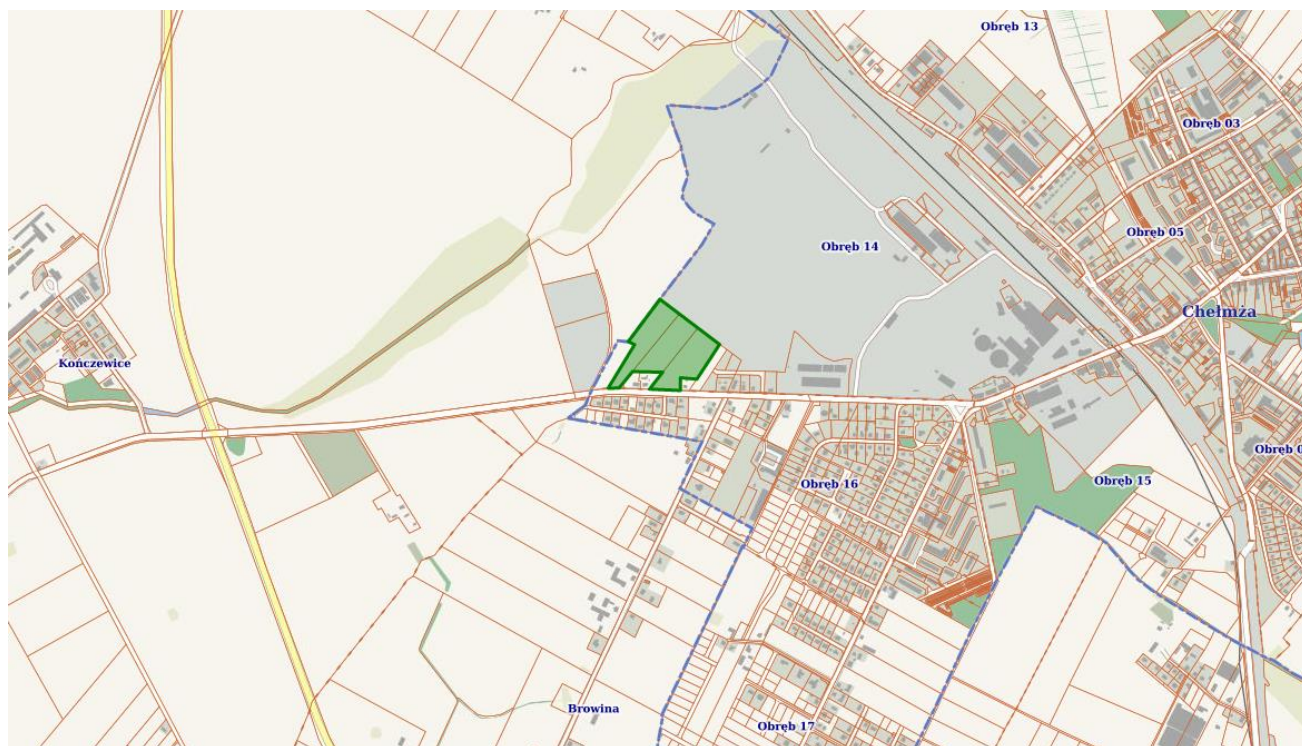
# 1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Niniejszy raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (ROŚ) został sporządzony zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (ustawa ooś).

Burmistrz Chełmży po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu wydał postanowienie z dnia 18 lipca 2024 r., znak: GKM.6220.1.2024 o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko polegającego na budowie **6 budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym, zbiornikiem wodnym, parkingiem naziemnym oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 2, 3/5, 4/2 w Chełmży.**

Investorem jest: **ISOTER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Ryńsk 87-213 , ul. Cisowa 5.**



Rysunek 1 Lokalizacja inwestycji - na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie



przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), to jest:

- § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b: "centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
  - a) 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,
  - b) **2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a**";
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b: "garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
  - a) 0,2 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,
  - b) **0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a**".

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, użyte określenia oznaczają:

- "powierzchnia użytkowa" – sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego;
- "powierzchnia zabudowy" – powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z przywołanymi powyżej przepisami planowane przedsięwzięcie:

- należy do kategorii **mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, dla których przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne;
- wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- może wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

## 1.1. Metodyka opracowania raportu

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko określa rodzaje i skalę zagrożeń wynikających z planowanej działalności, co pozwala na porównanie wariantów rozwiązań oraz na wskazanie możliwych do zastosowania środków zaradczych minimalizujących negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Opracowanie określa stan istniejący oraz możliwe zmiany w środowisku spowodowane realizacją przedsięwzięcia, a także wyznacza sposoby ograniczenia, zapobiegania oraz monitorowania jego ewentualnych niekorzystnych wpływów na środowisko.

W raporcie określono sposób i zakres korzystania ze środowiska, na co składa się głównie wpływ rodzajów zanieczyszczeń emitowanych z terenu planowanego przedsięwzięcia na faktyczny stan powietrza atmosferycznego, ocenę uciążliwości w zakresie hałasu, ocenę zastosowanych w projektowanym obiekcie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami czy zielenią.

## 2. OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

### 2.1. Charakterystyka całego przedsięwzięcia

Przedmiotem inwestycji jest budowa **zespołu sześciu budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> każdy, wraz z zagospodarowaniem terenu infrastrukturą techniczną.**

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach o nr ewidencyjnych 2, 3/5, 4/2 w obręb 0014 Miasto Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę 6 budynków handlowo-usługowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o całkowitej powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącej 32487,07 m<sup>2</sup>.

Bilans powierzchni:

- Powierzchnia zabudowy 10712,66 m<sup>2</sup>
  - Budynek A 723 m<sup>2</sup>,
  - Budynek B 2306,7 m<sup>2</sup>,
  - Budynek C 2262,36 m<sup>2</sup>,
  - Budynek D 2304,76 m<sup>2</sup>,
  - Budynek E 1217,96 m<sup>2</sup>,
  - Budynek F 1897,91 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia utwardzona 15718 m<sup>2</sup>,
- Tereny zielone 7500 m<sup>2</sup>.

W planowanych obiektach przewiduje się usługi z zakresu handlu - produkty spożywcze, ogólno- przemysłowe, w tym sprzedaż odzieży, obuwia, kosmetyków, chemii i produktów gospodarstwa domowego, sprzedaż materiałów budowlanych i ogrodniczych, produkty rtv i agd itp.

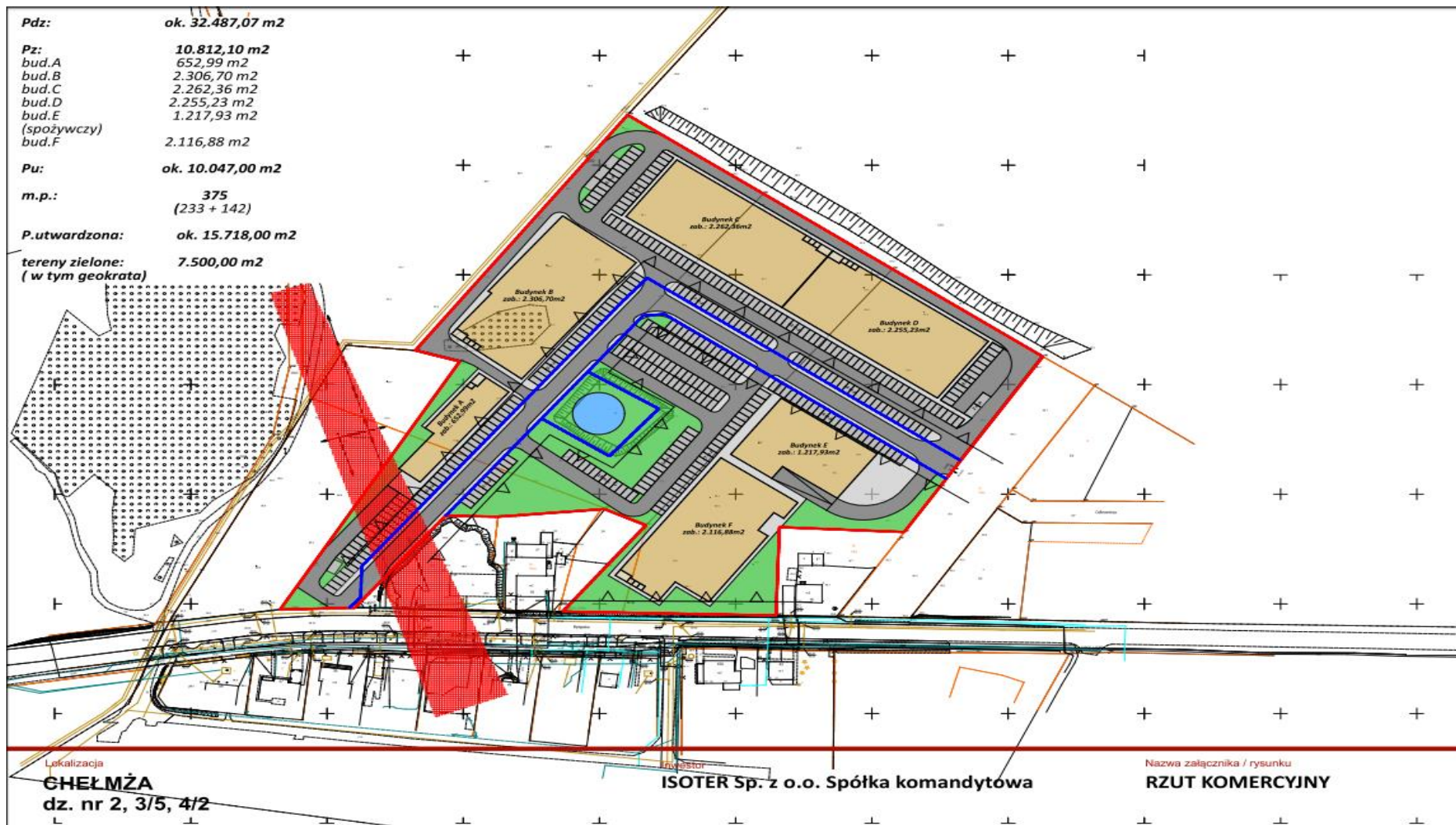
Czas otwarcia obiektu handlowego zakłada się od 6.00 do 22.00 - system pracy dwuzmianowej.

Zatrudnienie przewiduje się na poziomie około 100 pracowników.

**Na etapie opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko odniesiono się do założeń projektowych Inwestora, przyjętych do opracowania w koncepcji zagospodarowania terenu, będącej wstępnym etapem przygotowania projektu budowlanego, który w sposób szczegółowy określi ostateczne położenie, rodzaj i wielkości obiektów oraz niezbędnej do funkcjonowania infrastruktury technicznej, przyjmując jednocześnie, że zmiany koncepcji zagospodarowania terenu na etapie opracowania projektu budowlanego nie będą odbiegać w sposób znaczący od przyjętych założeń.**

**Inwestor dopuszcza możliwość realizacji inwestycji etapami.**

Projektowane zagospodarowanie terenu przedstawia się poniżej, a także jako Załącznik nr 1:



Rysunek 2 Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu inwestycyjnego

## 2.2. Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, w tym w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

### 2.2.1. Stan istniejący

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach o nr ewidencyjnych 2, 3/5 oraz 4/2 w obrębie 0014 Miasto Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Planowana inwestycja usytuowana będzie na terenach inwestycyjnych, do tej pory nie zagospodarowanych, aktualnie stanowiących nieużytek.

Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę 6 budynków handlowo-usługowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o całkowitej powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącej 32494 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycji jest stosunkowo płaski, niezagospodarowany.

Planowane przedsięwzięcie sąsiaduje:

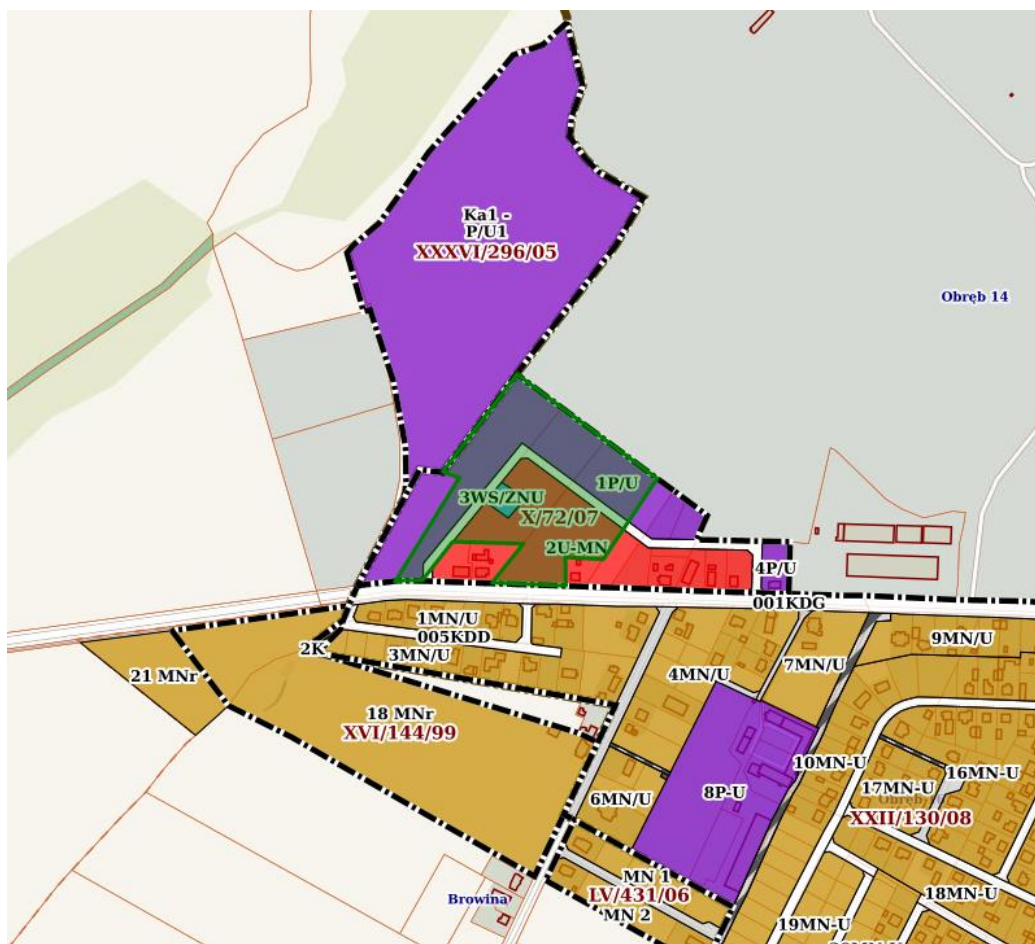
- od strony północnej z terenem cukrowni Chełmża;
- od strony wschodniej z terenem z terenem rolniczym, który zgodnie z MPZP przeznaczony jest pod przemysł i usługi 1P/U;
- od strony południowej z drogą wojewódzką nr 551, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przeznaczeniem z MPZP 1 MN/U;
- od strony zachodniej tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przeznaczeniem z MPZP 2 MN/U.

Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję znajduje się poza obszarem wpływów eksploatacji górniczych.

Analizowany obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży dla terenu położonego pomiędzy ul. Bydgoską, zachodnią granicą administracyjną miasta oraz granicami geodezyjnymi terenów przemysłowych.

Zadanie położone jest na terenie oznaczonym symbolami:

- 2U- MN teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1P/U teren przeznaczony jest pod przemysł i usługi,
- 3WS/ZNU teren wód powierzchniowych, teren zieleni nieurządzonej,
- 5KDD teren komunikacji z przeznaczeniem pod drogę dojazdową.



Rysunek 3 Lokalizacja terenu przedsięwzięcia na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego - <https://mapy.mojregion.info/geoportal>

### 2.2.2. Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji

W fazie realizacji teren wykorzystany zostanie pod budowę zamierzenia (jako plac magazynowy materiałów budowlanych oraz jako zaplecze budowlane pod przyszłą zabudowę). Zostaną przeprowadzone konieczne prace ziemne (wykopy po fundamenty, fundamenty, zasypanie fundamentów, niwelacja terenu). W trakcie fazy realizacji praktycznie w całości usunięta zostanie pokrywa roślinna, która następnie zostanie odtworzona jako zieleń zorganizowana i ozdobna na powierzchni poszczególnych nieruchomości.

Wykopy pod budynkami do głębokości maksymalnej 1,20m. W zakresie instalacji zewnętrznych przewiduje się wykonanie wykopów liniowych dla instalacji wodnych do gł. 1,50m oraz instalacji kanalizacyjnych do gł. 2,20m. Przeprowadzone badania geotechniczne wykazały występowanie zwierciadła wody na gł. ok. 4m, lokalnie wykazano na gł. 2,10m. Nie przewiduje się stałego odwodnienia wykopów.

### 2.2.3. Wykorzystanie terenu w fazie eksploatacji

W fazie eksploatacji teren posłuży jako zabudowa usługowo-handlowa. Nieruchomości nie będą przeznaczone pod lokalizację zakładów wytwórczych i przemysłowych.

## 2.2.4. Obszary na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

W dniu 26 czerwca 2023 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął uchwałę Nr LIX/804/23 w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej - aktualizacja.

Program ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja (dalej POP lub Program) stanowi aktualizację obowiązującego dotychczas „Programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej” określonego uchwałą Nr XXIII/340/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu, a także uwzględnia pył zawieszony PM2,5. Został opracowany w związku z odnotowaniem w 2021 r. przekroczenia standardów jakości powietrza – średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 oraz średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM2,5 (nowego zanieczyszczenia, którego przekroczenie poziomu dopuszczalnego nie wystąpiło w 2018 r.), a także średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu na terenie strefy.

W uchwale podano działania wskazane do realizacji w celu osiągnięcia standardów jakości powietrza oraz obniżenia stężenia benzo(a)pirenu w strefie kujawsko-pomorskiej. Miasto Chełmża należy do obszaru strefy kujawsko-pomorskiego, na której stwierdzono przekroczenia:

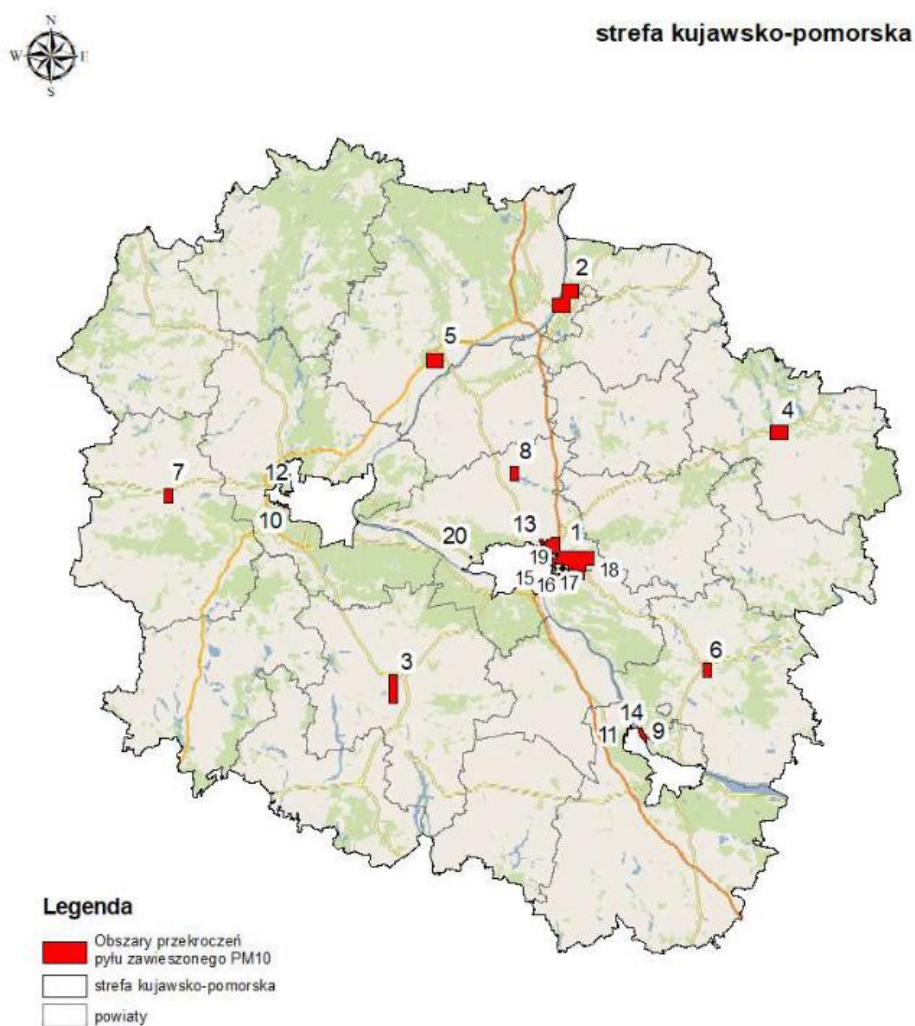
- poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10,
- poziomu docelowego benzo(a)pirenu.

Planowane działania dotyczą przede wszystkim:

- Ograniczenie emisji z sektora komunalno-bytowego;
- Ograniczanie emisji liniowe w tym wyprawdzanie ruchu tranzytowego poza tereny zabudowane;
- Zwiększanie powierzchni zieleni;
- Kontrola przestrzegania uchwały antysmogowej oraz zakazu spalania odpadów i pozostałości roślinnych;

- Kształtowanie polityki przestrzennej poprzez odpowiednie zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Edukacja ekologiczna;
- Ograniczenie i kontrola emisji niezorganizowanej.

Planowane zamierzenie jest zgodne z kierunkami działań, określonymi w programie ochrony powietrza.

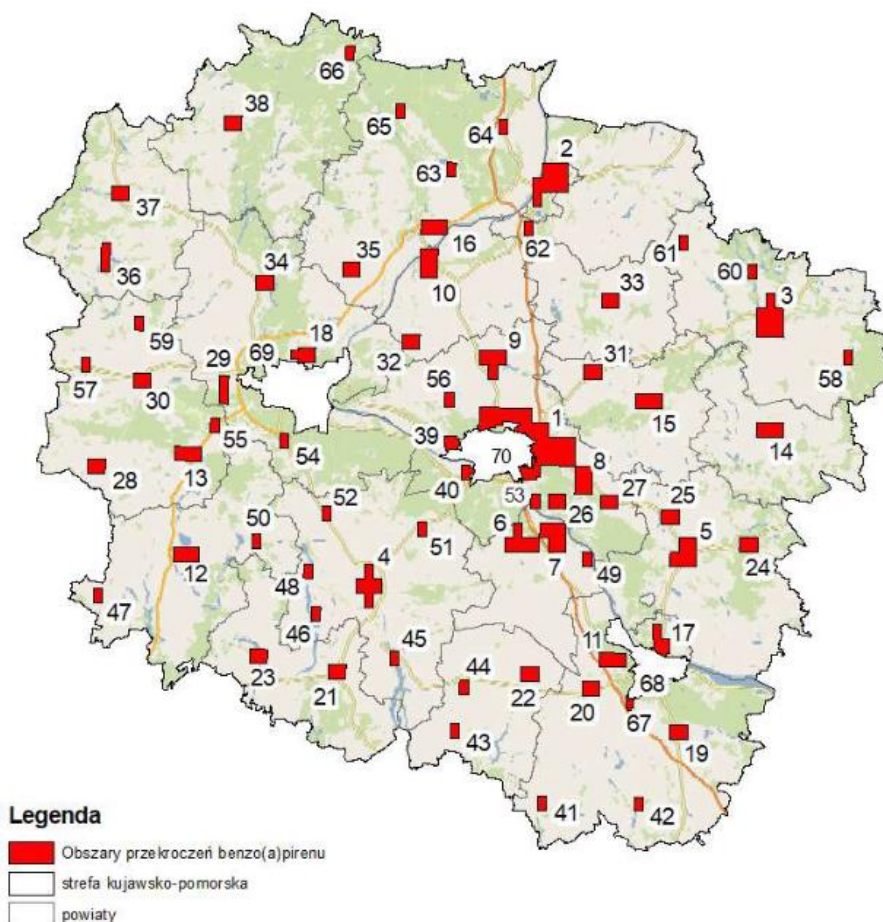


*Rysunek 4 Obszar przekroczeń pyłu zawieszono PM10 w strefie kujawsko - pomorskiej*





## strefa kujawsko-pomorska



Rysunek 5 Obszar przekroczeń benzo(a)pirenu w strefie kujawsko - pomorskiej

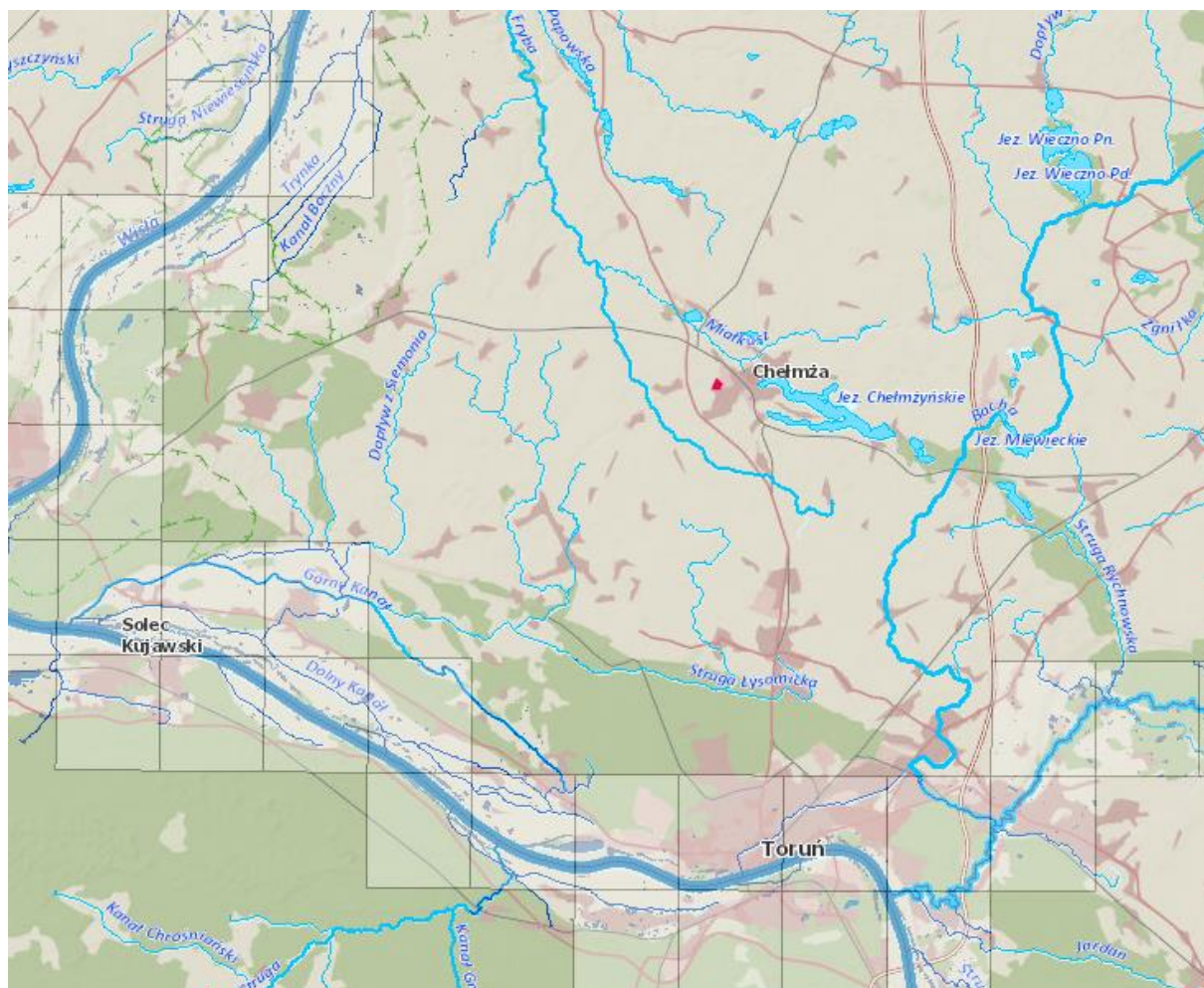
### 2.2.5. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne(Dz.U. z 2022 r., poz. 2625.,t.j.), są:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w których wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspami i przymuliskami,
- pas techniczny (część pasa nadbrzeżnego - stanowiąca strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska).

Ponadto, na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Według Mapy Zagrożeń Powodziowych strefa obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) nie obejmuje terenu zamierzenia.



Rysunek 6 Lokalizacja zadania na tle terenów zagrożenia powodziowego

Po przeanalizowaniu planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz map zagrożenia powodziowego stwierdza się, że inwestycja nie wpłynie negatywnie na ryzyko wystąpienia powodzi w tym rejonie.

### 3. Technologia w trakcie realizacji inwestycji

Roboty budowlane będą wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej. W toku wykonywania robót budowlanych prace podzielone będą na prace przygotowawcze, roboty budowlane oraz roboty porządkowe.

Prace przygotowawcze obejmują między innymi:

- wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie,
- przygotowanie dróg i placów dla potrzeb pracy ciężkiego sprzętu,
- wykonanie niwelacji terenu w tym wykopy sprzętem ciężkim (koparki, samochody ciężarowe) z wywozem gruntu, zabezpieczenie skarp,
- zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów w tym montaż żurawia dźwigowego, kontenerów dla pracowników, WC itp., urządzenie terenu do składowania materiałów budowlanych i stanowiska pracy, odpadów,
- wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy tj. woda, energia elektryczna i inne w zależności od potrzeb.

Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków wykonane będą w sposób tradycyjny zgodnie z zasadami sztuki budowlanej w zależności od przyjętej technologii. Przewiduje się wykonanie:

- przygotowanie podłoża gruntowego pod fundamenty oraz zabezpieczeniem skarp wykopów przed osuwaniem (nie przewiduje się odwadniania wykopów),
- montaż przewodów wod.-kan. i innych na poziomie fundamentów,
- wykonanie fundamentów w postaci łąw fundamentowych z możliwością miejscowego palowania,
- wykonanie izolacji cieplnych i przeciwwilgociowych,
- wykonanie ścian, nadproży, stropów,
- montaż konstrukcji dachu wraz z pokryciem,
- roboty wewnętrzne wykończeniowe: instalacje, tynki, podłogi,
- roboty zewnętrzne wykończeniowe, stolarka okienna, izolacje i tynki zewnętrzne, instalacje zewnętrzne itp.,
- ułożenie niezbędnych sieci, przyłączy i instalacji itp.,
- roboty niwelacyjne wokół budynków,
- roboty związane z docelowym zagospodarowaniem terenu tj. dojazdy, parkingi, oświetlenie terenu, ogrodzenie, obsianie trawą itp.

Prace porządkowe obejmują między innymi:

- demontaż instalacji tymczasowych na czas budowy,
- likwidację stanowisk pracy i składów materiałów budowlanych,
- likwidację lokalnych utwardzeń,
- uprzątnięcie terenu z odpadów, gruzu śmieci itp. Prace realizacyjne zostaną rozpoczęte po uprzednim otrzymaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę.

## 4. Technologia w trakcie eksploatacji inwestycji

W obiektach realizowana będzie funkcja handlowo-usługowa. Etap eksploatacji będzie typowy dla tego rodzaju przedsięwzięć. W trakcie użytkowania powstawać będą ścieki socjalne, odpady komunalne oraz wody opadowe i roztopowe. Inwestycja nie będzie powodować wytwarzania ścieków przemysłowych.

W celu utrzymania obiektów we właściwym stanie technicznym, regularnie będą przeprowadzane kontrole techniczne stanu obiektu oraz instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej).

Stosowane technologie w trakcie eksploatacji inwestycji opisano poniżej:

- **Ogrzewanie:** Do ogrzania budynków wykorzystana będzie kotłownia gazowa w każdym z budynków. Ciepło technologiczne doprowadzone z kotłowni do lokali usługowych. (Inwestor rozważa również zastosowanie ogrzewania za pomocą urządzeń zasilanych energią elektryczną. Oznaczałoby to rezygnację z ogrzewania za pomocą kotłowni gazowej. W budynkach, źródłem ciepła wewnętrznej instalacji ogrzewczej mogłaby być pompa ciepła lub klimatyzator. Przy zastosowaniu pompy ciepła oddziaływanie w zakresie hałasu nie ulegnie zmianie. Rozwiązanie takie wpłynie na mniejszą emisję zanieczyszczeń do powietrza)
- **Energia elektryczna:** na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych obiektów przewidują się wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci.
- **Gospodarka wodno-ściekowa:**
  - *Zaopatrzenie w wodę:* woda na cele bytowe będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe wprowadzone do pomieszczenia przyłącza wody po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium.
  - *Ścieki bytowe:* ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
  - *Wody opadowe i roztopowe:* Odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieków wodnych po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego.

**Gospodarka odpadami:** powstające odpady komunalne odbierane będą przez firmy posiadające stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399).

## 4.1. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Ścieki bytowe będą powstawać na etapie budowy i będą związane z funkcjonowaniem zaplecza placu budowlanego. Inwestor zakłada, że zostaną ustawione toalety przenośne i zostanie zapewniony sukcesywny wywóz ścieków z przenośnych toalet przez firmy zajmujące się wywozem nieczystości.

Na etapie eksploatacji parku handlowego ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie generować ścieków przemysłowych. Jedynie ścieki ze sklepu spożywczego z działu mięsnego odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej zostaną oczyszczone przez separatory tłuszczu.

Inwestor nie przewiduje się zaplecza gastronomicznego.

## 4.2. Instalacja kanalizacji deszczowej

Na etapie budowy nie przewiduje się powstawania wód opadowych zanieczyszczonych, dlatego wody opadowe będą odprowadzane do gruntu.

Na etapie eksploatacji odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieków wodnych po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego

## 4.3. Instalacja CO.

Do ogrzania budynków wykorzystana będzie kotłownia gazowa w każdym z budynków. Ciepło technologiczne doprowadzone z kotłowni do lokali usługowych. Każdy lokal wyposażony w wentylację mechaniczną nawiewno – wyciągową oraz klimatyzację opartą na freonie. Podgrzew ciepłej wody w lokalach za pomocą podgrzewaczy elektrycznych.

Każdy z lokali posiadać będzie oddzielną centralę wentylacyjno-grzewczą typu rooftop z nagrzewnicą elektryczną, z której kanałami wentylacyjnymi poprzez anemostaty w granicy lokalu nawiewane będzie świeże ciepłe powietrze i oddzielną siecią kanałów odbierane zużyte powietrze, tak aby zapewnić około dwie wymiany na godzinę. Dla części toalet zostanie wykonana oddzielna wentylacja bytowa nawiewna ok. 100 m<sup>3</sup>/h.

Poza instalacją wentylacji mechanicznej lokale wyposażone zostaną w urządzenia klimatyzacji, kurtynę powietrzną nad drzwiami głównymi wejściowymi oraz grzejniki elektryczne w pomieszczeniach socjalnych.

## 5. Informacje o różnorodności biologicznej, wykorzystywaniu zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi

### 5.1. Informacja o różnorodności biologicznej

Zgodnie z Konwencją o różnorodności biologicznej różnorodność biologiczna to zróżnicowanie wszystkich żywych organizmów występujących na Ziemi w ekosystemach lądowych, morskich i słodkowodnych oraz w zespołach ekologicznych, których są częścią. Dotyczy ona różnorodności w obrębie gatunku (różnorodność genetyczna), pomiędzy gatunkami oraz różnorodności ekosystemów. Bioróżnorodność jest często stosowanym określeniem dla sumy gatunków lub ekosystemów analizowanych lub porównywanych obszarów.

Bioróżnorodność ma podstawowe znaczenie dla ewolucji oraz trwałości układów podtrzymujących życie w biosferze. W celu ochrony bioróżnorodności konieczne jest przewidywanie, zapobieganie oraz zwalczanie przyczyn zmniejszania się lub jej zanikania. Ubożenie bioróżnorodności wyraża się poprzez:

- utratę siedlisk,
- wymieranie gatunków,
- zmniejszanie zróżnicowania genowego w populacjach.

Przedsięwzięcie nie wpłynie również istotnie negatywnie na bioróżnorodność, gdyż:

- nie przyczyni się do trwałej utraty siedlisk cennych i rzadkich gatunków, jak również nie wpłynie na możliwość swobodnego przemieszczania się gatunków,
- nie wpłynie na wymieranie gatunków,
- nie wpłynie na zmniejszanie zróżnicowania genowego w populacjach (nie spowoduje ograniczenia wielkości populacji zwierząt, roślin i grzybów, nie wpłynie na możliwość wymiany genów między osobnikami i populacjami).

### 5.2. Wykorzystanie zasobów naturalnych

Na obecnym etapie prac projektowych nie jest możliwe określenie dokładnych ilości poszczególnych materiałów, które będą wykorzystane w czasie realizacji inwestycji.

Szacunkowe miesięczne zapotrzebowanie na media podczas budowy budynków będzie wynosiło:

- woda na cele budowy - 150 m<sup>3</sup>
- energia elektryczna na cele budowy –do 60kW.

Na etapie budowy Inwestor przewiduje głównie następujące zużycie surowców i materiałów:

- Woda – ok. 2 500 m<sup>3</sup>

- Beton – ok. 100 000 m<sup>3</sup>
- Energia elektryczna – ok. 3 MW
- Stal – ok. 8 000 kg
- płyty warstwowe z blachą z wypełnieniem pir pur lub wełna mineralna 800 m<sup>2</sup>,
- stal zbrojeniowa 60 ton,
- piasek drobny 110 ton,
- folia PE 1000 m<sup>2</sup>,
- drewno 50 m<sup>3</sup>,
- kostka betonowa 15000 m<sup>2</sup>,
- bloczki beton komorowy - 200 ton.

Zaplecze budowy oraz miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię oraz poza terenami chronionymi akustycznie.

Na etapie eksploatacji szacunkowe zapotrzebowanie w media:

- Ciepło – przewidywane roczne zapotrzebowanie dla budynków – ok. 190 000 kWh
- Energia elektryczna – ok. 1 500 000 kWh
- Woda – roczne zapotrzebowanie na wodę i odbiór ścieków – ok. 1 300 m<sup>3</sup>

W związku z realizacją inwestycji planuje się zatrudnienie ok. 100 pracowników. Zgodnie z tabelą 3 załącznika Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody zużycie wody będzie kształtować się następująco:

- Przeciętne normy zużycia wody w zakładzie pracy na jednego zatrudnionego wynoszą: 15 dm<sup>3</sup>/dobę

Obliczenie dobowego zrzutu ścieków bytowych dla pracowników:

$$100 \text{ osób} \times 15 \text{ l/dobę} = 1500 \text{ l/dobę} = 1,5 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

Roczny zrzut ścieków bytowych wyniesie ok.:

$$1,5 \text{ m}^3/\text{dobę} \times 365 \text{ dni} = 547 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Szacunkowe zużycie wody wyniesie ok. 55 m<sup>3</sup> /miesiąc, w tym:

- zużycie wody przez pracowników :  
(50 osób pracujących na jednej zmianie x 2 zmiany) x 1,2 m<sup>3</sup>/osoba/miesiąc = 120 m<sup>3</sup>/miesiąc
- zużycie wody przez klientów:  
100 klientów korzystających z toalety/dobę x 10 dm<sup>3</sup> = 1 m<sup>3</sup>/dobę = 26 m<sup>3</sup> /miesiąc
- zużycie wody w celu utrzymania porządku : ok. 5 m<sup>3</sup>/miesiąc

Ilość zużytej wody będzie równa ilości powstających ścieków socjalno-bytowych.

Ścieki odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

W ramach planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych.

**Podane wartości należy traktować jako szacunkowe.**

### 5.3. Informacje o zapotrzebowaniu na energię i jej zużyciu

Wszystkie obiekty, na terenie projektowanego przedsięwzięcia, zasilane będą w energię elektryczną z sieci miejskiej. poprzez rozbudowę linii kablowych 15 kV.

### 5.4. Informacje o pracach rozbiórkowych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Przedmiotowa inwestycja nie zakłada prowadzenie robót rozbiórkowych obiektów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

### 5.5. Ocenione w oparciu o wiedzę naukową ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyko związane ze zmianą klimatu

Planowana inwestycja nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138) [2.10].

Projektowana inwestycja, biorąc pod uwagę jej charakter oraz zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, w tym wnioski i rekomendacje zawarte w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej minimalizuje potencjalne ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.



Biorąc pod uwagę planowane działania organizacyjne związane z zaopatrzeniem w wodę z sieci wodociągowej odprowadzaniem ścieków do sieci kanalizacyjnej, w przede wszystkim lokalizacją budynków mieszkalnych poza strefą szczególnego zagrożenia powodzią, można stwierdzić, że inwestycja nie jest narażona na ryzyko związane ze zmianami klimatu. Nie wymaga zapotrzebowania w wodę do celów technologicznych oraz energię elektryczną do zasilania maszyn i urządzeń. Ponadto, nieruchomość jest zlokalizowana poza terenami osuwisk.

## 6. OPIS ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH ŚRODOWISKA OBJĘTYCH ZAKRESEM PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO

### 6.1. Usytuowanie przedsięwzięcia

**Opracowanie przyrodnicze stanowi załącznik nr 2 do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.**

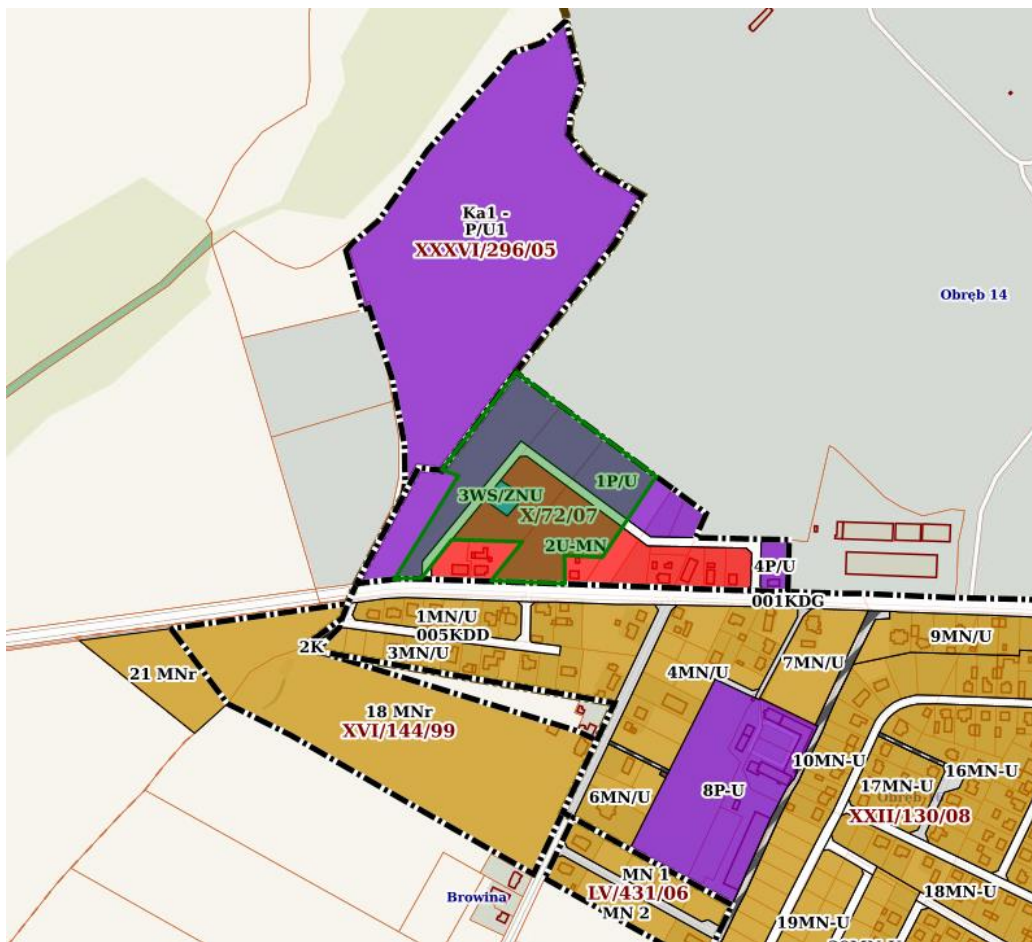
### 6.2. Lokalizacja przedsięwzięcia w odniesieniu do uwarunkowań planistycznych

Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję znajduje się poza obszarem wpływów eksploatacji górniczych.

Analizowany obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży dla terenu położonego pomiędzy ul. Bydgoską, zachodnią granicą administracyjną miasta oraz granicami geodezyjnymi terenów przemysłowych.

Zadanie położone jest na terenie oznaczonym symbolami:

- 2U- MN teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1P/U teren przeznaczony jest pod przemysł i usługi,
- 3WS/ZNU teren wód powierzchniowych, teren zieleni nieurządzonej,
- 5KDD teren komunikacji z przeznaczeniem pod drogę dojazdową.



Rysunek 7 Lokalizacja terenu przedsięwzięcia na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego - <https://mapy.mojregion.info/geoportal>

### 6.3. Właściwości hydromorfologiczne, fizykochemiczne, biologiczne i chemiczne wód

#### 6.3.1. Położenie fizycznogeograficzne

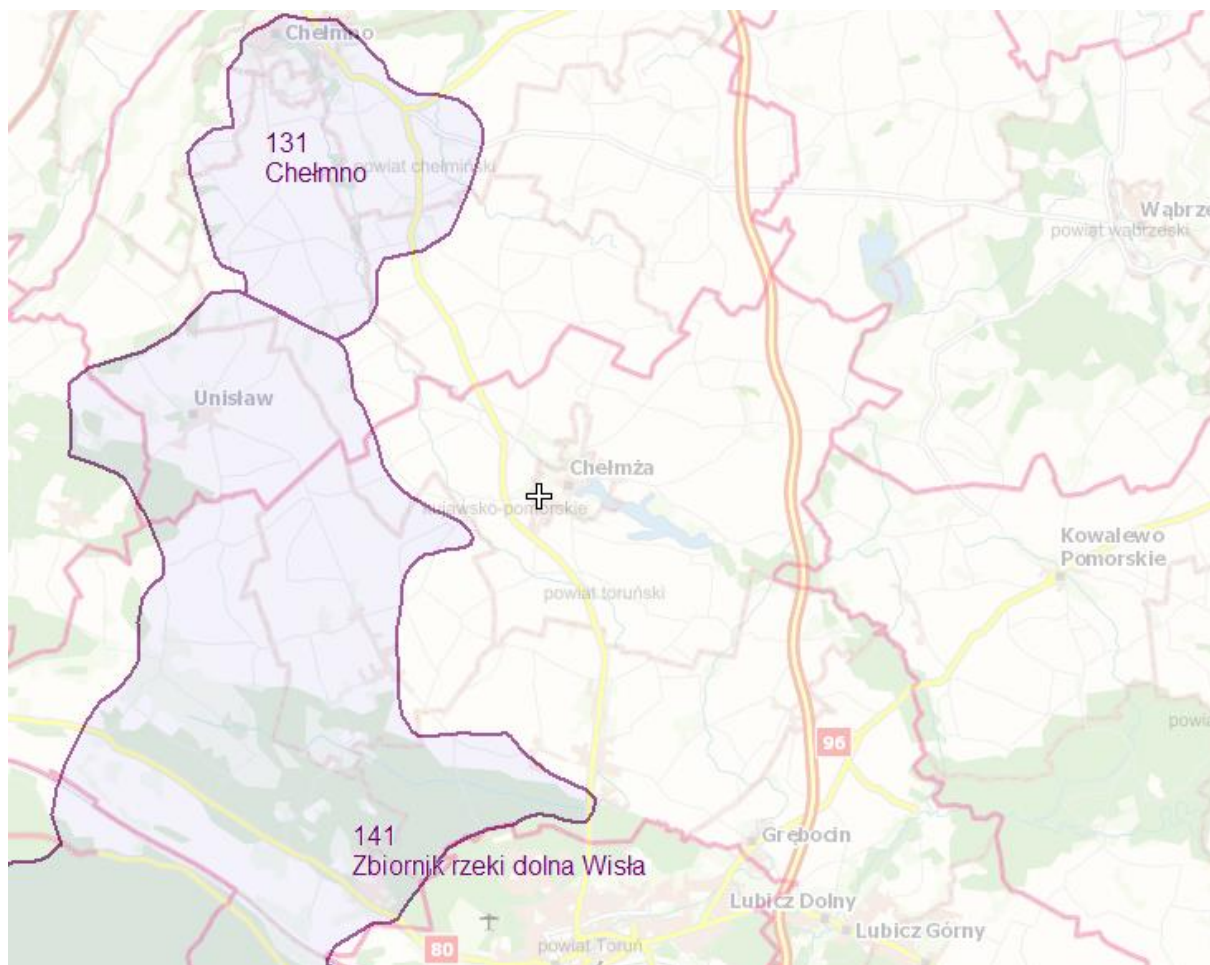
Zgodnie z danymi Geoserwisu GDOŚ inwestycja znajduje się w granicach mezoregionu Pojezierze chełmińskie.

Pojezierze Chełmińskie położone jest w zachodniej części makroregionu. Granice mezoregionu są bardzo wyraźne, wyznaczają je krawędzie większych lub mniejszych dolin i pradolin. Mezoregion cechuje duże zróżnicowanie geomorfologiczne. Zachodnia i skrajnie północna część stanowi względnie płaski obszar wysoczyznowy. Najwyższe wzniesienia ukształtowane zostały podczas subfazy krajeńsko-wąbrzeskiej stadiu głównego zlodowacenia Wisły i zbudowane są ze zróżnicowanych utworów glacialnych (glin zwałowych, piasków gliniastych) i glacyjfluwalnych (piaski i żwiry). Jej moreny czołowe swoim układem nawiązują do dwóch rozległych lobów lodowcowych, chełmińskiego na zachodzie i jabłonowskiego na wschodzie. Na południe od nich, w kierunku do doliny Drwęcy,

w warunkach powierzchniowego (arealnego) zamierania łądolodu wytworzyła się szeroka strefa wysoczyznowa urozmaicona licznymi morenami martwego lodu oraz kemami i ozami. Liczne zagłębienia wytopiskowe, depresje końcowe oraz rynny subglacjalne zajęte częściowo przez jeziora nadają obszarowi charakter pojezierza. W strefach wysoczyznowych dominują gleby płowe, brunatne i rdzawe wykształcone z piasków gliniastych i glin zwałowych. W dnach dolin i zagłębień o różnej genezie występują mady rzeczne, gleby torfowe, mułowe i murszowe. Cieki mezoregionu, w tym strugi Toruńska, Rychnowska, Radzyńska czy Fryba stanowią dopływy głównych otaczających rzek, czyli Wisły i Drwęcy. Do wód powierzchniowych należą także jeziora, w tym największe Chełmżyńskie (27,1 ha), Wieczno Południowe i Północne, Mełno. W dnach zagłębień lokalnie występują mokradła i podmokłości. Roślinność potencjalną mezoregionu stanowią głównie bory mieszane sosnowo-dębowe, grądy subkontynentalne, żyzna buczyna niżowa, łągi jesionowo-olszowe i olsy typowe. Region ma wybitnie rolniczy charakter. Niewielkie enklawy borów, lasów mieszanych oraz łągów zachowały się jedynie na szlakach sandrowych, w dnach rynien i zagłębień, np. kompleksy leśne w okolicach Wąbrzeźna i wzdłuż rynny chełmżyńskiej. Najcenniejsze obszary przyrodnicze objęto ochroną, w tym w ramach sieci Natura 2000 fragmen Doliny Osy i Zboczy Płutowskich oraz Torfowisko Linje jako specjalne obszary ochrony siedlisk. Powołano także kilka rezerwatów przyrody np. Wronie, Linje, Reptowo, Góra św. Wawrzyńca. Wybitnymi walorami kulturowymi cechuje się Chełmno, którego stare miasto zostało uznane za pomnik historii. Utworzono także dwa parki kulturowe, tj. w Osieczku i Łopatkach. W mezoregionie dominuje funkcja rolnicza i turystyczno-rekreacyjna. Głównymi ośrodkami miejskimi są Chełmno, Chełmża, Wąbrzeźno i Kowalewo Pomorskie. Poza fragmentem autostrady A1 Rusocin–Gorzyczki pozostałe ważniejsze drogi mają kategorię krajowych lub wojewódzkich, np. Trzebnica –Ostróda czy Gdańsk–Częstochowa. Do ważnych linii kolejowych należą łącząca Działdowo z Chojnicami i Poznań ze Skandawą. W analizowanym mezoregionie brak uciążliwych obiektów dla środowiska.

#### **6.4. Obszary objęte ochroną w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Inwestycja będzie położona poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

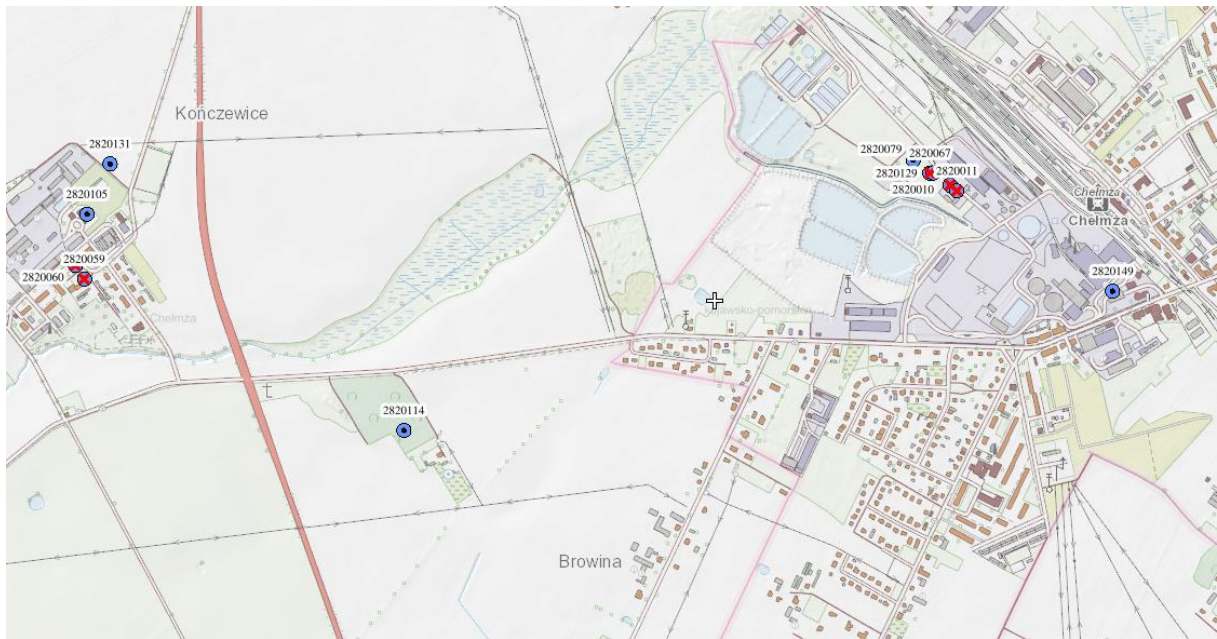


Rysunek 8 Lokalizacja inwestycji w odniesieniu do GZWP (źródło: <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>)

Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w sąsiedztwie ujęć wody, ani też w ich strefach ochronnych.

Strefa ochronna ujęcia i źródła wody jest to obszar poddawany zakazom i ograniczeniom w użytkowaniu gruntów i korzystaniu z wody obejmujący ujęcie wody, zbiornik wody stanowiący źródło wody dla jej poboru oraz tereny przyległe do ujęcia i zbiornika wody. Strefę ochronną ujęcia wody stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody.

W najbliższym sąsiedztwie brak lokalizacji otworów hydrogeologicznych, zgodnie z informacjami Państwowej Służby Hydrogeologicznej dostępnymi na stronie <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>;



Rysunek 9 Najbliższa strefa ochrona ujęcia wód

## 6.5. Obszary przylegające do jezior

Inwestycja nie znajduje się w obszarze przylegającym do jezior.

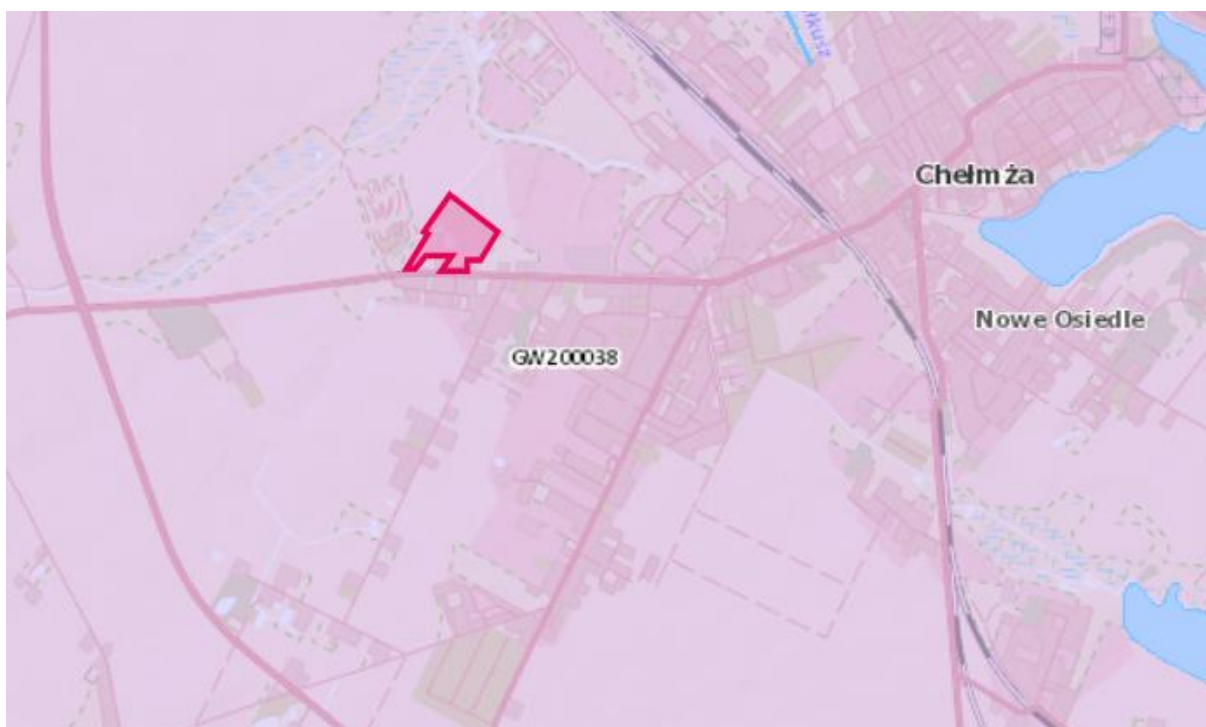
## 6.6. Wody podziemne i obowiązujące na nich cele środowiskowe

Zamierzenie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200038, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Stan ilościowy i chemiczny tej JCWPd oceniono jako dobry. Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania co najmniej dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych.

Cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód podziemnych o nazwie: JCWPd: 38 zostaną zrealizowane, z uwagi na:

- prowadzenie prac z dbałością o środowisko naturalne;
- wykonanie niezbędnych prac ziemnych przy zachowaniu norm technicznych, przepisów BHP oraz PPOŻ;
- wykorzystanie elementów atestowanych;
- źródłem wody zimnej dla projektowanych budynków będzie projektowana sieć wodociągowa;
- zagospodarowanie wody deszczowej przewiduje się do kanalizacji deszczowej poprzez skierowanie wód opadowych do najbliższego ciekłu;
- ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

- prawidłową gospodarkę odpadami.



*Rysunek 10 Lokalizacja inwestycji w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych*

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie powodować dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych, co spowoduje, iż aktualny stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych nie ulegnie pogorszeniu, zaś cele środowiskowe wyznaczone dla JCWPd zostaną osiągnięte. Przewiduje się utrzymanie co najmniej dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych.

Monitoringiem jakościowym w ramach Krajowego Monitoringu Wód Podziemnych objęto zbiorniki, których zasoby wykorzystywane są na potrzeby zaopatrzenia ludności.

Monitoringiem jakościowym w ramach Krajowego Monitoringu Wód Podziemnych objęto zbiorniki, których zasoby wykorzystywane są na potrzeby zaopatrzenia ludności.

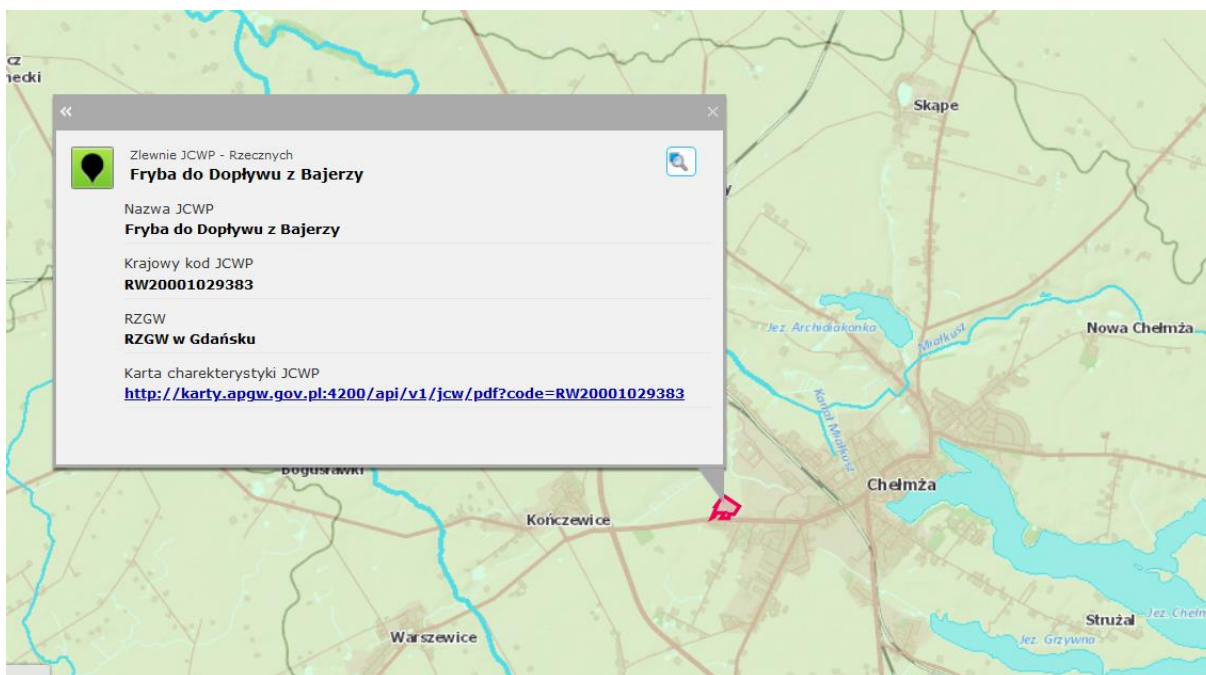
Realizację krajowego monitoringu wód podziemnych prowadzi w województwie kujawsko-pomorskim Państwowy Instytut Geologiczny (PIG). W roku 2017 w ramach Krajowego Monitoringu Wód Podziemnych monitoringiem diagnostycznym w województwie objęto 29 otworów zlokalizowanych na 8 obszarach Jednolitych Części Wód Podziemnych

## 6.7. Wody powierzchniowe i obowiązujące na nich cele środowiskowe

Inwestycja usytuowana jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonym europejskim kodem PLRW20001029383 - Fryba do Dopływu z Bajerzy, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Ta JCWP posiada status naturalnej części wód, której stan ogólny oceniono jako zły (JCWP posiada słaby stan ekologiczny, i stan chemiczny poniżej dobrego). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. osiągnięcia dobrego stanu ekologicznego i stanu chemicznego (dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry).

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się:

- prowadzenie prac z dbałością o środowisko naturalne;
- podczas realizacji inwestycji na terenie budowy ulokować toalety przenośne wyposażone w szczelny bezodpływowy zbiornik na ścieki socjalno-bytowe. Wytworzone ścieki socjalno-bytowe będą regularnie odbierane przez firmę asenizacyjną i będą przewożone do oczyszczalni ścieków;
- wykonanie niezbędnych prac ziemnych przy zachowaniu norm technicznych, przepisów BHP oraz PPOŻ;
- wykorzystanie elementów atestowanych;
- zagospodarowanie wody deszczowej przewiduje się do kanalizacji deszczowej poprzez skierowanie wód opadowych do najbliższego cieku;
- ścieki sanitarne odprowadzać grawitacyjnie do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- prawidłową gospodarkę odpadami.



Rysunek 11 Lokalizacja zadania względem JCWP

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie powodowała dopływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych, przez co nie wpłynie na pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych

## 6.8. Inne dane, na podstawie których dokonano opisu elementów przyrodniczych

### 6.8.1. Warunki geologiczne i hydrogeologiczne

Dla planowanego przedsięwzięcia sporządzono badania, których celem było rozpoznanie i przedstawienie warunków gruntowo-wodnych w podłożu. Badania wykonała firma GeolIn Geologiczna Obsługa Inwestycji Jan Czech - Załącznik nr 2.

## 6.9. Powierzchnia ziemi

Zgodnie z informacjami na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>) przedmiotowe działki położone są poza obszarami, w których stwierdzono szkody w środowisku lub zanieczyszczenia powierzchni ziemi.



## 6.10. Klimat i stan powietrza atmosferycznego

Klimat okolic Chełmży należy do typu przejściowego. Według podziału Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne ten rejon Pojezierza Chełmińskiego położony jest pomiędzy chłodniejszą i o większych opadach dzielnicą pomorską, a bardziej suchą i cieplejszą dzielnicą środkową. O warunkach aerosanitarnych w dużej mierze decydują parametry meteorologiczne, a zwłaszcza warunki anemometryczne. Klimat okolic Chełmży należy do typu przejściowego. Według danych IMGW ze stacji meteorologicznej w Toruniu – Wrzose (średnia z wielolecia 1950 – 1990) najczęstsze są wiatry zachodnie (19,4%), północno-zachodnie (13,8%) i południowozachodnie (11,4%). W tym sektorze położone są główne źródła zanieczyszczenia powietrza w Chełmży, a zwłaszcza emitory Nordzucker Polska S.A. Najbardziej wiewają wiatry z kierunków: N (8,2%), NE (8,3%) i S (9,1%). Wiatry z kierunku wschodniego stanowią 11,8%, a południowo-wschodniego – 12%. Na cisze atmosferyczne przypada 6%. Średnie roczne prędkości wiatru są wyrównane (od 2,9 m/s z kierunku S do 3,6% z kierunku W). Najmniejsze prędkości wiatru występują w miesiącach letnich i jesiennych, a najwyższe w miesiącach wiosennych. Cisze atmosferyczne najczęstsze są w październiku (8,8%), a najrzadsze w marcu (4,7%). Na wiatry o prędkościach do 2 m/s przypada około 43% wszystkich przypadków z wiatrami. W warunkach ciszy i przy małych prędkościach wiatru występują sprzyjające okoliczności do koncentracji zanieczyszczeń powietrza. W Chełmży szczególnie niekorzystne pod tym względem warunki panują jesienią i zimą.

Średnia suma opadów z wielolecia wynosi 522,5 mm, przy czym najwięcej opadów notowanych jest w lipcu (82,6 mm), a najmniej w lutym (23,8 mm). Średnia roczna temperatura wynosi 2,9°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (18,1°C), a najchłodniejszym styczeń (-2,2°C). Długość okresu wegetacyjnego (ilość dni z temperaturą powyżej 5°C) wynosi 218 dni (średnio od 1.IV do 4.XI).

## 6.11. Klimat akustyczny

Na terenie Miasta Chełmża najbardziej uciążliwym źródłem hałasu jest komunikacja drogowa. Wartości ponadnormatywne hałasu mogą występować wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu samochodowego — głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiegającej przez teren Miasta Chełmża.

W 2015 r. przeprowadzono pomiary dróg krajowych i wojewódzkich Generalnego Pomiaru Ruchu Drogowego. Generalny pomiar ruchu posłużyć może pośrednio do oceny narażenia na hałas ze źródeł komunikacyjnych na danym obszarze. Pomiary przeprowadzane

są co 5 lat. W poniższej tabeli przedstawiono informacje na temat zbadanego ruchu kołowego. Pomiarów te mogą w sposób pośredni przybliżyć oddziaływanie hałasu na teren Miasta.

Na terenie Chełmży monitoring hałasu drogowego wykonany był w 2014 roku. Pomiarów wykonano zostały na stanowiskach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 551 przy ulicach: Bydgoskiej, Sikorskiego, Mickiewicza i 3 Maja. Zmierzona wartość poziomu równoważnego dźwięku oscylowała w porze dziennej w zakresie od 66,3 dB do 67,4 dB oraz od 62,0 dB do 63,4 dB w porze nocnej. Natężenie ruchu na monitorowanych stanowiskach wahało się w porze dziennej w granicach 372- 731 poj./h z 4-7% udziałem pojazdów ciężkich oraz w porze nocnej od 285- 449 poj./h z 3-6% udziałem pojazdów ciężkich. We wszystkich punktach pomiarowych, zarówno w porze dziennej jak i nocnej, odnotowano przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomów równoważnych. Wskaźnik naruszenia klimatu akustycznego wahał się w porze dziennej od 1,3 do 4,5 dB, a w porze nocnej 6,0 do 7,4 dB.

Pewnym źródłem hałasu jest też przebiegająca przez zachodnie partie miasta (w większości tereny przemysłowe) linia kolejowa relacji Toruń – Chełmża – Grudziądz. W ostatnich latach obserwuje się znaczny spadek przewozów kolejowych, co w konsekwencji powoduje zmniejszenie zasięgu negatywnego oddziaływania hałasu kolejowego. Szacuje się, że dla linii kolejowych o natężeniu do 20 składów na dobę (a do takich zaliczyć należy miejscową linię kolejową) izofona 50 dB(A) mieści się w granicach do 80 m od osi torowiska. Strefa taka narażona jest na dyskomfort akustyczny. W jej zasięgu znajduje się kilka obiektów mieszkalnych przy ul. Ładownia i ul. Dworcowa.

Głównym czynnikiem mającym wpływ na poziom hałasu na terenie Miasta jest hałas komunikacyjny. Do głównych problemów można zaliczyć:

- zagrożenia hałasem na wskutek przebiegu drogi wojewódzkiej przebiegających przez teren Miasta, przebieg tej drogi przez obszar zwartej zabudowy śródmieścia, jest główną przyczyną niekorzystnej sytuacji akustycznej Miasta,
- zły stan techniczny dróg na terenie Miasta,
- stały wzrost liczby samochodów na terenie Miasta.

Dodatkowo zagrożenie na terenie Miasta stanowią zakład przemysłowe.

## **6.12. Obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek**

Inwestycja będzie położona poza obszarami wodno-błotnymi, znajdującymi się na liście obszarów Ramsar oraz obszarami zagrożonymi podtopieniami.

## **6.13. Obszary wybrzeży i środowisko morskie**

Zamierzenie nie będzie usytuowane w obszarze wybrzeży.

## 6.14. Obszary górskie lub leśne

Inwestycja zostanie usytuowana poza obszarami leśnymi, jak i górkami.

## 6.15. Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Inwestycja, z uwagi na swój charakter i skalę nie będzie mieć wpływu na przekroczenie standardów jakości środowiska.

## 6.16. Katastrofy budowlane

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332), katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.

Przyczyną katastrof budowlanych mogą być:

- błędy przy projektowaniu,
- błędnie przyjęty model pracy konstrukcji,
- niedostateczna nośność,
- niedostateczna rysoodporność,
- wadliwe zaprojektowanie połączenia,
- wadliwie zaprojektowana wentylacja oraz izolacja cieplno-wilgotnościowa powodująca korozję,
- nieprawidłowe wykonanie projektu adaptacji (bez ekspertyzy stanu technicznego),
- niepełne uwzględnienie strat sprężenia,
- błędy w czasie wykonawstwa,
- realizacja niezgodna z dokumentacją techniczną,
- złą jakość użytych materiałów,
- nieodpowiednie warunki transportu i składowania,
- niewłaściwa technologia wykonania,
- złą jakość wykonywania robót.

Mając na uwadze możliwości wystąpienia ewentualnej katastrofy budowlanej, na etapie realizacji prac budowlanych, prowadzony będzie dziennik budowy, gdzie będą wpisywane wszystkie czynności przy budowie obiektów, całość natomiast nadzorowana będzie przez uprawnionego inspektora nadzoru budowlanego. Ewentualne zagrożenia zostały przeanalizowane przez projektanta na etapie planowania, projektowania i sporządzania dokumentacji budowlanej. Aby jednoznacznie określić ewentualne zagrożenia zostanie

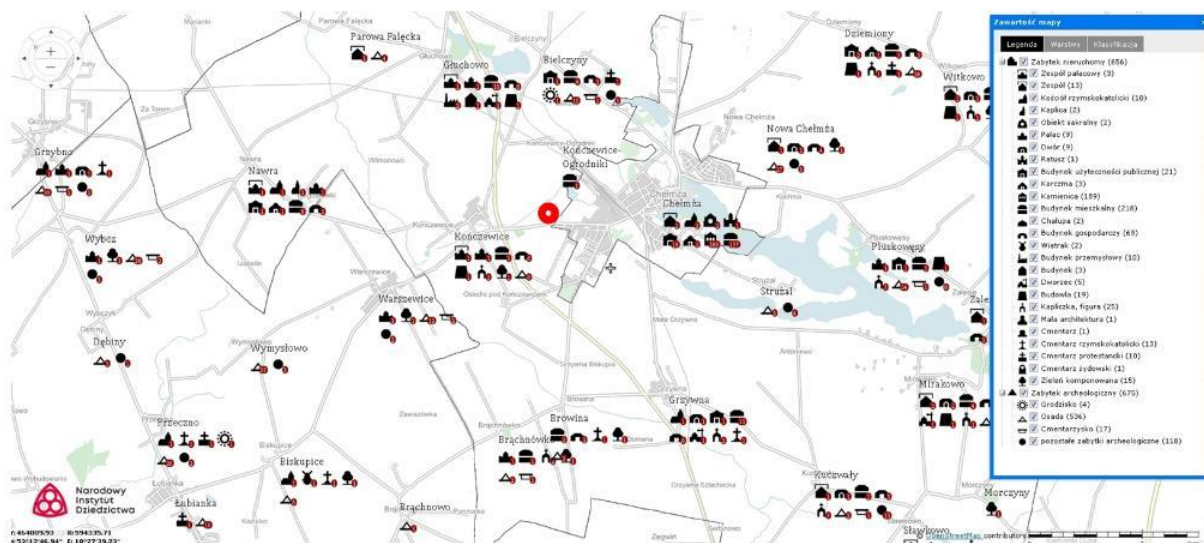
również przeprowadzone ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego. Wszelkie obserwacje i badania terenowe wykonano w celu ustalenia warunków gruntowo-wodnych w podłożu terenu przewidzianego pod inwestycję oraz rozpoznania warunków geotechnicznych (geologicznych i hydrogeologicznych) panujących w podłożu projektowanej inwestycji.

## 6.17. Tereny osuwisk

Zgodnie z dostępną bazą Państwowego Instytutu Geologicznego – System osłony przeciwosuwiskowej miejsce lokalizacji inwestycji jest położone poza terenami osuwisk.

## 7. OPIS ISTNIEJĄCYCH W SĄSIEDZTWIE LUB W BEZPOŚREDNIM ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA ZAYTKÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI

W pobliżu działki inwestycyjnej nie znajdują się zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



Rysunek 12 Lokalizacja zadania na tle zabytków,

Zaleca się prowadzenie nadzoru archeologicznego w trakcie budowy.

W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) [1.9]. Zgodnie z przepisami ww. ustawy, jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **8. INFORMACJA NA TEMAT POWIĄZAŃ Z INNYMI PRZEDSIĘWZIĘCIAMI, W SZCZEGÓLNOŚCI KUMULOWANIA SIĘ ODDZIAŁYWAŃ PRZEDSIĘWZIĘĆ REALIZOWANYCH, ZREALIZOWANYCH LUB PLANOWANYCH, DLA KTÓRYCH WYDANO DECYZJĘ O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE, NA KTÓRYM PLANUJE SIĘ REALIZACJĘ PRZEDSIĘWZIĘCIA, ORAZ W OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA, W ZAKRESIE, W JAKIM ICH ODDZIAŁYWANIA MOGĄ PROWADZIĆ DO SKUMULOWANIA ODDZIAŁYWAŃ Z PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM**

W dniu 28 lutego 2024 r. Wójt Gminy Chełmża wydał decyzję Nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół pięciu budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> każdy, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych 268/4 i 268/5 obręb Kończewice, Gmina Chełmża”, znak: GKOŚ.6220.7.2023.

Jednocześnie należy wskazać, że realizacja omawianej inwestycji nie jest pewna – zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Biuletynie Informacji Publicznej, obwieszczeniem Wójta Gminy Chełmża z dnia 03 kwietnia 2024 r., znak: GKOŚ.6220.7.2023 od ww. decyzji w dniu 27 marca 2024 r. wniesiono odwołanie, które wraz z aktami sprawy zostało przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu. Kolejno, zgodnie z obwieszczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 26 czerwca 2024 r., znak: SKO-0815-82/24, wniesiono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy na decyzję SKO w Toruniu z dnia 06 maja 2024 r., znak: SKO-60-5/24 w przedmiocie utrzymania w mocy ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku w powyższym ww. decyzja nie jest ostateczna.

Ww. inwestycja planowana jest do realizacji w odległości ok. 40 m w kierunku zachodnim. Lokalizację przedstawiono poniżej.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

W ramach sąsiedniej inwestycji zaplanowano budowę 5 budynków handlowo-usługowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. W budynkach zaplanowano handel: produktów spożywczych, ogólnoprzemysłowych np. odzieży, obuwia, kosmetyków, chemii i produktów gospodarstwa domowego, materiałów budowlanych i ogrodniczych, produktów rtv i agd. Planowane przedsięwzięcia stanowią inwestycje o zbliżonym charakterze, jednak nie są ze sobą powiązane.

## 9. OPIS PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA W PRZYPADKU NIEPODEJMOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA, UWZGLĘDNIAJĄCY DOSTĘPNE INFORMACJE O ŚRODOWISKU ORAZ WIEDZĘ NAUKOWĄ

Niepodjęcie przedsięwzięcia jest prawie zawsze najkorzystniejsze dla środowiska, jednak zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przy realizacji inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne zagrożenia dla fauny i flory, środowiska jako całości oraz korzyści społeczne wynikające z funkcjonowania przedsięwzięcia.

Jednak zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju inwestycje należy realizować starając się jednocześnie zminimalizować ich wpływ na środowisko. Przedmiotowa inwestycja

przewiduje budowę centrum handlowego, na które składają się trzy budynki handlowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W wyniku zaniechania inwestycji nie przewiduje się szczególnej intensyfikacji zasiedlania terenu przez faunę. Z uwagi na fakt, że obszar inwestycji nie porastają drzewa i krzewy oraz w jego obrębie nie ma zbiorników wodnych, obszar inwestycji nie stanowi cennego miejsca żerowania, siedliska do bytowania zwierząt.

## 10. OPIS WARIANTÓW UWZGLĘDNIAJĄCY SZCZEGÓLNE CECHY PRZEDSIĘWZIĘCIA LUB JEGO ODDZIAŁYWANIA, W TYM

### 10.1. Wariant proponowanych przez wnioskodawcę

Wnioskodawca podejmując decyzję o realizacji przedmiotowej inwestycji i wybierając optymalny wariant pod względem jej koncepcji opierał się o współczesną wiedzę, biorąc pod uwagę najnowsze rozwiązania techniczne i technologiczne, a także minimalizację wpływu inwestycji na stan środowiska naturalnego (wymogi ochrony środowiska).

Szczegółową charakterystykę założeń projektowych przyjętych w wariacie realizacyjnym proponowanym przez inwestora przedstawiono we wcześniejszej części raportu.

W związku z funkcjonowaniem budynków handlowych:

- woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej;
- ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieku wodnego po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego;
- wytwarzane odpady będą gromadzone zgodnie z zapisami „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Chełmża”;
- następować będzie emisja substancji do powietrza z ruchu pojazdów, jednak biorąc pod uwagę skalę i rodzaj planowanej działalności przewiduje się, że dotrzymane będą dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu poza terenem, do którego Inwestor posiadać będzie tytuł prawny;
- nie przewiduje się, aby park handlowy i jego infrastruktura towarzysząca stanowiła uciążliwość akustyczną dla środowiska.

Usytuowanie projektowanej inwestycji w proponowanej lokalizacji charakteryzuje się pomijalnie małym oddziaływaniem na środowisko naturalne i zdrowie ludzi. Przy decyzji wyboru lokalizacji brano jednak pod uwagę kilka czynników:

- czynnik środowiskowy - wyłączenie z lokalizacji zabudowy terenów wartościowych ekologicznie oraz zachowanie bezpiecznych odległości od nich;
- czynnik ekonomiczny – bliskość mediów;
- czynnik lokalizacyjny – wielkość działki pod planowaną inwestycję.
- Czynnik prawny - Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Przewidywane rozwiązania technicznego wyposażenia przedsięwzięcia, zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w czasie jego eksploatacji, gwarantują dochowanie wszelkich wymogów oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska. Według założeń, przedsięwzięcie planuje się w taki sposób, aby usytuowanie poszczególnych elementów było jak najkorzystniejsze ze względów funkcjonalnych i wykorzystania powierzchni, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów prawa oraz z zachowaniem poszanowania ochrony elementów środowiska. Wariant realizacyjny jest najlepszą opcją pod względem ekologicznym i ekonomicznym.

Korzyści wynikające z przyjętego wariantu realizacyjnego, który Inwestor uznał za najkorzystniejszy dla środowiska to:

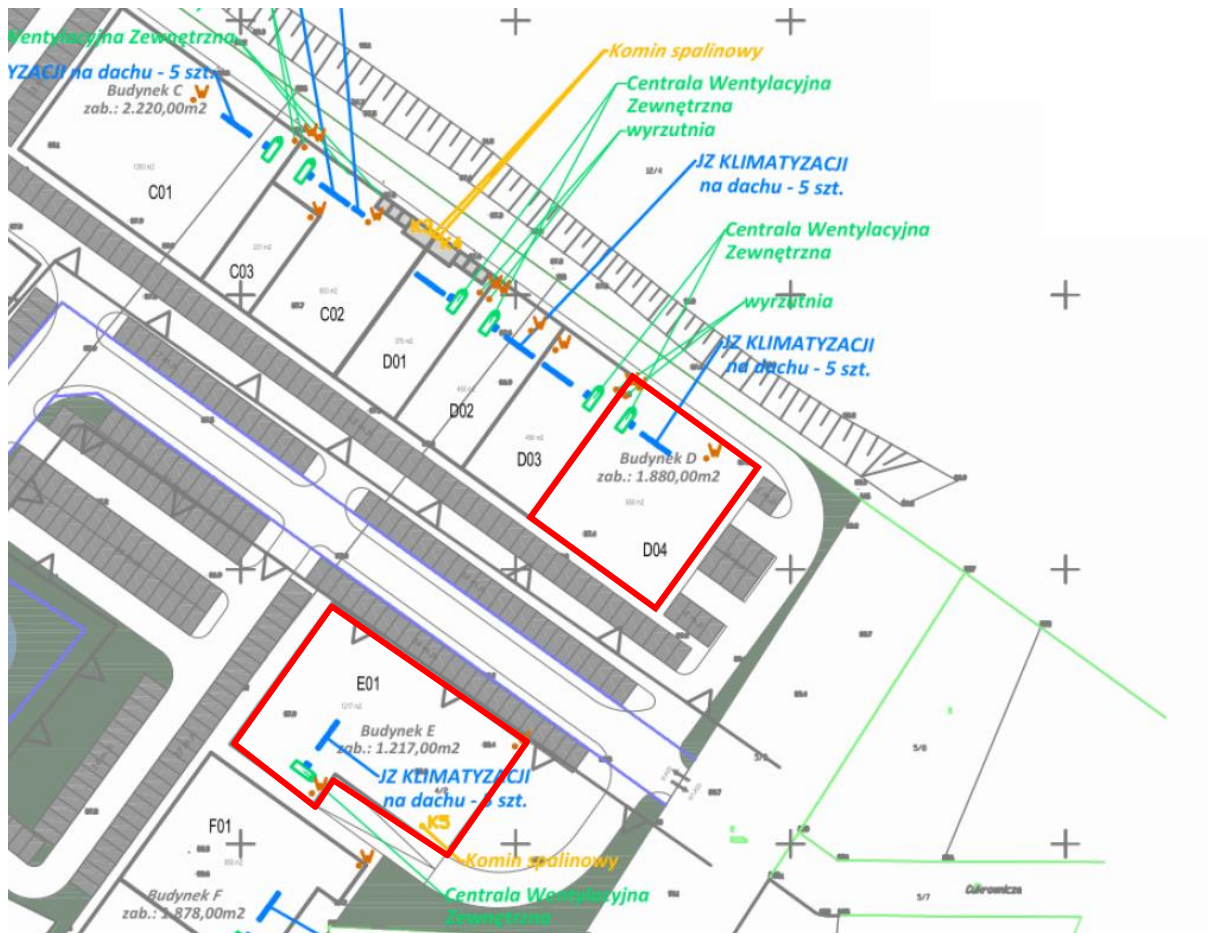
- brak negatywnego oddziaływania na zdrowie i życie ludzi,
- brak negatywnego oddziaływania na faunę i florę,
- brak negatywnego oddziaływania na krajobraz i zabytki.

Budowa zabudowy handlowej w analizowanym miejscu jest optymalna pod względem ekonomicznym, środowiskowym, a także społecznym, stwierdza się, że bardziej korzystny pod tym względem jest wariant realizacyjny, choć koncepcja alternatywna również nie powodowałaby przekroczeń standardów środowiska.).

## 10.2. Racjonalny wariant alternatywny

W wariacie alternatywnym przyjęto odmienne rozwiązania w zakresie lokalizacji central wentylacyjnych zewnętrznych, wyrzutni i jednostek zewnętrznych klimatyzacji dla lokali D04 i E01 oznaczonych czerwoną obwiednią na poniższym wycinku z planu zagospodarowania terenu.





Rysunek 13 Realizacja zadania w wariacie alternatywnym

W związku z powyższym w wariacie alternatywnym wystąpi odmienne oddziaływanie akustyczne.

Opis oddziaływania w wariacie alternatywnym został przedstawiony w analizach: akustycznej i rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, które stanowią załącznik do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

## 11. OKREŚLENIE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA ANALIZOWANYCH WARIANTÓW NA ŚRODOWISKO, W TYM RÓWNIEŻ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ I KATASTROFY NATURALNEJ I BUDOWLANEJ, NA KLIMAT, W TYM EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH I ODDZIAŁYWANIA ISTOTNE Z PUKTU WIDZENIA DOSTOSOWANIA DO ZMIAN KLIMATU, A TAKŻE MOŻLIWEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

### 11.1. Oddziaływanie analizowanych wariantów środowisko

Podczas rozpatrywania wariantów planowanego przedsięwzięcia zostały wzięte pod uwagę czynniki środowiskowe i społeczne.

W poniższej tabeli przedstawiono opis wariantu proponowanego przez inwestora, racjonalnego wariantu najkorzystniejszego dla środowiska oraz racjonalnego wariantu alternatywnego wraz z analizą oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Tabela 1 Oddziaływanie analizowanych wariantów na środowisko

	WARIANT I – WYBRANY PRZEZ WNIOSKODAWCĘ	WARIANT II - ALTERNATYWNY
<b>CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANYCH WARIANTÓW</b>		
<b>OKREŚLENIE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ANALIZOWANYCH WARIANTÓW</b>		
TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	Realizacja przedmiotowej inwestycji, zarówno w Wariancie I jak i Wariancie II nie powoduje żadnych konsekwencji dla ewentualnych skutków środowiskowych, których charakter miałyby posiadać znaczenie transgraniczne – skala przedsięwzięcia ma charakter regionalny, nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.	
RYZYKO WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	<p>Zgodnie z art. 3 ust. 23 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jako <b>poważną awarię</b>: <i>rozumie się przez to zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.</i></p> <p>Zgodnie z art. 3 ust. 24 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jako <b>poważną awarię przemysłową</b> - <i>rozumie się przez to poważną awarię w zakładzie.</i></p> <p>Określenie zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej następuje przez analizę Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.</p> <p><b><u>Planowane przedsięwzięcia, zarówno w Wariancie I jak i w Wariancie II nie zalicza się do przedsięwzięć o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z analizą wyżej wymienionego rozporządzenia.</u></b></p> <p>Inwestor będzie przestrzegał następujących wymagań w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zdarzeń losowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• będzie przestrzegał przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,</li> <li>• wyposaży obiekt lub teren w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,</li> <li>• zapewni konserwację oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,</li> <li>• przygotuje teren do sprawnej akcji ratowniczej.</li> </ul> <p>Działania te powinny zabezpieczyć planowane przedsięwzięcie przed ryzykiem wystąpienia katastrofy budowlanej.</p>	

	<p>W przypadku zaistnienia katastrofy zostanie zorganizowana doraźna pomoc poszkodowanym oraz zostanie zabezpieczony teren miejsca katastrofy w celu przeciwdziałania rozszerzaniu się skutków katastrofy oraz zabezpieczony przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia przyczyn katastrofy budowlanej.</p> <p>Inwestor w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej niezwłocznie zawiadomi o katastrofie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• właściwy organ nadzoru budowlanego,</li> <li>• właściwego miejscowo prokuratora i Policję,</li> <li>• inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta obiektu budowlanego, jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy,</li> <li>• inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy szczególnych przepisów.</li> </ul> <p>Ryzyko wystąpienia poważnej awarii, katastrofy naturalnej i budowlanej w wyniku realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji jest stosunkowo niewielkie, z uwagi na zastosowaną technologię prac budowlanych uwzględniającą warunki klimatyczne i gruntowo-wodne oraz z uwagi charakter inwestycji.</p>
<p style="text-align: center;">WPŁYW PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA KLIMAT I JEGO ZMIANY ORAZ WPŁYW KLIMATU I JEGO ZMIAN NA PRZEDSIĘWZIĘCIE</p>	<p>Analizę wariantów oparto o poradnik GDOŚ pn. „Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do zmian klimatu w ocenie oddziaływania środowisko”. Analizując warianty inwestycji wzięto pod uwagę następujące procesy:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Mitygacji</b>, czyli łagodzenia wpływu działalności człowieka na powstawanie antropogenicznego efektu cieplarnianego. W szerokim kontekście mitygacja zmian klimatu może oznaczać również odpowiednie zagospodarowanie środowiska w celu ochrony zasobów wodnych, glebowych oraz naturalnych zbiorowisk roślinnych.</p> <p>Problematyka rozwiązań mitygacyjnych obejmuje przeciwdziałanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• emisji bezpośredniej gazów cieplarnianych powodowanej przez przedsięwzięcia,</li> <li>• emisji pośredniej gazów cieplarnianych powodowanej przez przedsięwzięcia, a związaną ze zwiększonym zapotrzebowaniem na energię,</li> <li>• emisji pośredniej gazów cieplarnianych powodowanej przez przedsięwzięcia, a związaną z działaniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą towarzyszącą przedsięwzięciu.</li> </ul> <p>Emisja zanieczyszczeń do atmosfery z danego terenu będzie wiązała się głównie z ruchem pojazdów zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.</p> <p>Podsumowując, biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz jej lokalizację należy stwierdzić, że w wyniku jej działalności nie wystąpi jakiegokolwiek ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na stan jakości powietrza atmosferycznego, więc nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych działań mitygacyjnych zarówno w Wariantcie I, jak i II.</p>
	<p><input type="checkbox"/> <b>Adaptacji</b>, czyli procesu dostosowania do rzeczywistego lub oczekiwanego klimatu i jego skutków, w celu zmniejszenia lub uniknięcia szkody lub wykorzystania korzystnych możliwości. Działania adaptacyjne mogą polegać na wprowadzeniu koniecznych zmian w</p>

	<p>dotychczasowych technologiach produkcji w celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw, jak również na wprowadzeniu zmian w wymaganiach technicznych dla przedsięwzięć.</p> <p>Przystosowanie do zmian klimatu obejmuje adaptację do zjawisk, takich jak: fale upałów, susze (długotrwałe, krótkotrwałe), pożary, ekstremalne opady, zalewania przez wody z rzek i morza, gwałtowne powodzie, burze i wiatry, osuwiska, podnoszący się poziom mórz, spiętrzenia fal, erozja wybrzeża i intruzja wód zasolonych, fale chłodu i śniegu oraz szkody wywołane zamarzaniem i odmrażaniem. Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, udostępnionymi na Hydroportalu przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, nie jest zlokalizowane na obszarze zagrożonym wystąpieniem powodzią.</p> <p>Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie zagrożonym ruchami masowymi wg Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej<sup>1</sup> (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego.</p> <p>Jako działania adaptacyjne do zmian klimatu można zaliczyć w ramach realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zastosowanie materiałów budowlanych spełniających najwyższe normy wytrzymałościowe, w tym materiały ognioodporne dla materiałów wymagających takiej funkcji,</li> <li>• projekt planowanych obiektów powstał z uwzględnieniem warunków klimatycznych i gruntowo-wodnych. Obiekty będą odporne na wahania temperatury powietrza i opady atmosferyczne oraz będą odporne na obciążenie wiatrem oraz śniegiem,</li> <li>• przedsięwzięcie realizowane będzie ściśle według założeń zawartych w projektach technicznych. Obiekty wyróżniać się będą najwyższą jakością wykorzystanego materiału, a także pełną funkcjonalnością zastosowanych rozwiązań, przez co będą odporne na wahania temperatury powietrza i opady atmosferyczne,</li> <li>• opracowanie instrukcji ppoż,</li> <li>• przestrzeganie przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,</li> <li>• wyposażenie terenu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,</li> <li>• przygotowanie terenu do prowadzenia akcji ratowniczej.</li> </ul> <p><b>Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany zarówno w Wariantcie I, jak i II.</b></p>
<p>WPŁYW NA FORMY OCHRONY PRZYRODY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 6 UST. 1 USTAWY Z DNIA</p>	<p>Szczegółowa analiza na poszczególne formy ochrony przyroda w granicach, których usytuowany jest analizowany teren została przedstawiona w załączniku do raportu.</p>

<sup>1</sup> <http://geoportalski.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

<p>16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY, W TYM NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000, ORAZ CIAĞŁOŚCI ŁĄCZĄCYCH JE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH</p>	<p><b>Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na formy ochrony przyrody, cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000, ani wpływu na zaburzenie ciągłości korytarzy ekologicznych, zarówno w Wariantcie I, jak i II.</b></p>	
<p>OCENA ODDZIAŁYWANIA NA SPÓJNOŚĆ OBSZARU NATURA</p>	<p>Z uwagi na skalę, lokalizację oraz rodzaj planowanego przedsięwzięcia zarówno w Wariantcie I jak i Wariantcie II nie przewiduje się, aby inwestycja w jakikolwiek sposób znacząco negatywnie oddziaływała na obszary Natura 2000 tj. na integralność i ich spójność.</p>	
<p>WPŁYW NA ROŚLINY, ZWIERZĘTA, GRZYBY I SIEDLISKA PRZYRODNICZE</p>	<p>Obszar realizacji przedsięwzięcia przedstawia znikomą wartość przyrodniczą – jest silnie przekształcony i poddany dużej presji antropogenicznej. Brak jest siedlisk chronionych gatunków grzybów i porostów oraz siedlisk przyrodniczych chronionych w ramach sieci Natura 2000. Podczas przeprowadzonych wizji terenowych analizowanego obszaru nie stwierdzono występowania dogodnych siedlisk do bytowania pozostałych grup dziko występujących zwierząt.</p> <p>Wobec powyższego stwierdza się, iż planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego wpływu na specyfikę otaczającej flory i fauny oraz siedlisk przyrodniczych.</p>	<p>Obszar realizacji przedsięwzięcia przedstawia znikomą wartość przyrodniczą – jest silnie przekształcony i poddany dużej presji antropogenicznej. Brak jest siedlisk chronionych gatunków grzybów i porostów oraz siedlisk przyrodniczych chronionych w ramach sieci Natura 2000. Podczas przeprowadzonych wizji terenowych analizowanego obszaru nie stwierdzono występowania dogodnych siedlisk do bytowania pozostałych grup dziko występujących zwierząt.</p> <p>Wobec powyższego stwierdza się, iż planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego wpływu na specyfikę otaczającej flory i fauny oraz siedlisk przyrodniczych.</p>

		W wyniku zwiększonej powierzchni zabudowy zmniejszy się jedynie powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego przedmiotową inwestycją.
ODDZIAŁYWANIE WARIANTU NA LUDZI, WODĘ I POWIETRZE	<p>– <b>Wpływ na powietrze i zdrowie ludzi</b> Oddziaływanie w obu wariantach zostało przedstawione w analizie załączonej do raportu.</p>	
	<p>– <b>Wpływ na wodę</b> Prace budowlane nie będą wymagać obniżenia zwierciadła wód podziemnych w celu właściwego posadowienia fundamentów. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej. Szacuje się, że zużycie wody na etapie budowy oraz na etapie eksploatacji będzie typowe dla tego rodzaju inwestycji. Biorąc pod uwagę powyższe w związku z planowaną inwestycją nie wystąpi znaczne negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi, wodę i powietrze zarówno w Wariancie I jak i II.</p>	
	<p>Odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieku wodnego po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego. Wody deszczowe wymagające podczyszczenia z powierzchni utwardzonych zostaną przeprowadzone przez separator ropopochodny.</p>	<p>Odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieku wodnego po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego Wody deszczowe wymagające podczyszczenia z powierzchni utwardzonych zostaną przeprowadzone przez separator ropopochodny.</p>
ODDZIAŁYWANIE WARIANTU NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI,	Zagrożeniami dla powierzchni ziemi mogą być <sup>2</sup> :	

<p>Z UWZGLĘDNIENIEM RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI, KLIMAT I KRAJOBRAZ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• procesy geodynamiczne czyli ruchy masowe ziemi, związane przede wszystkim z działaniem sił przyrody, takimi jak gwałtowne opady deszczu, intensywne topnienie śniegu, podnoszenie się poziomu wód gruntowych oraz wezbrania rzek,</li> <li>• eksploatacje kopalni, które mogą powodować rozległe powierzchniowe zmiany terenu w formie wyrobisk oraz zmiany w pionowym ukształtowaniu rzeźby,</li> <li>• zabiegi agrotechnicznych związane z uprawą ziemi,</li> <li>• budowy dróg, a także budowy sieci infrastrukturalnych i systemów melioracyjnych.</li> </ul> <p>Realizacja inwestycji będzie wiązała się ze zmianą cech fizykochemicznych górnej warstwy gruntu w miejscu samych wykopów oraz w wyniku prac ciężkiego sprzętu. Prowadzenie robót ze względu na swój zakres oraz skalę nie powinno stanowić istotnego zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego w rejonie inwestycji.</p> <p>W celu zminimalizowania możliwości wystąpienia awarii sprzętu, maszyn budowlanych i środków transportu, co mogłoby się wiązać z wyciekami paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych, podczas robót budowlanych zostanie wykorzystany sprawny, nowoczesny sprzęt budowlany.</p> <p>Planowana inwestycja wraz z charakteryzowanym powyżej otoczeniem będzie tworzyć spójny krajobraz o charakterze inwestycyjnym/zagospodarowanym. Przewidziany do budowy obiekt nie będzie tworzyć dominanty architektonicznej, wszystkie parametry planowanego przedsięwzięcia będą zgodne z uwarunkowaniami planistycznymi, przez co krajobraz inwestycji stanowić będzie kompozycyjnie jedną całość zgodną z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy.</p> <p>Przedsięwzięcie będzie wkomponowane w istniejące panoramy krajobrazowe, przez co nie spowoduje znaczących zmian w krajobrazie lokalnym.</p>
<p>ODDZIAŁYWANIE WARIANTU NA DOBRA MATERIALNE</p>	<p>Funkcjonowanie inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na dobra materialne, ani na istniejącą infrastrukturę techniczną umożliwiającą funkcjonowanie przedsięwzięcia, nienależące do Inwestora.</p>
<p>ODDZIAŁYWANIE WARIANTU NA ZABYTKI I KRAJOBRAZ KULTUROWY, OBJĘTE ISTNIEJĄCĄ DOKUMENTACJĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI REJESTREM LUB</p>	<p>Planowana inwestycja zarówno w Wariancie I, jak i w Wariancie II nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na wskazanym terenie i w jego najbliższym otoczeniu nie występują zabytki objęte rejestrem zabytków, prowadzonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>



EWIDENCJĄ ZABYTKÓW	
WZAJEMNE ODDZIAŁYWANIE MIĘDZY POWYŻSZYMI ELEMENTAMI	<p>Jak wykazano w przedłożonym Raporcie OOŚ, przedmiotowa inwestycja zarówno przy zastosowaniu Wariantu I, jak i Wariantu II nie wykazuje negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska przyrodniczego, w tym na zdrowie ludzkie. W związku z powyższym nie wystąpi także wzajemne negatywne oddziaływanie między poniżej wymienionymi elementami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ludzi, rośliny, zwierzęta, grzyby i siedliska przyrodnicze, wodę i powietrze,</li> <li>○ powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi, klimat i krajobraz,</li> <li>○ dobra materialne,</li> <li>○ zabytki i krajobraz kulturowy, objęte istniejącą dokumentacją, w szczególności rejestrem lub ewidencją zabytków, krajobraz.</li> </ul>
<b>WYBÓR WARIANTÓW WRAZ Z UZASADNIENIEM</b>	
<p>Wariant najkorzystniejszy dla środowiska w przypadku planowanego przedsięwzięcia oznacza wariant nieprzyczyniający się do pogorszenia stanu istniejącego oraz minimalizujący ewentualne uciążliwości środowiska związane z planowaną inwestycją. Za taki wariant uznać należy wariant zaproponowany przez Inwestora (wariant I), gdyż rozwiązanie to powoduje zwiększenie powierzchni przeznaczanej pod tereny zielone.</p> <p>Biorąc pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju oraz aspekty środowiskowe, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia w Wariantcie I, jest rozwiązaniem najkorzystniejszym dla środowiska, jak również optymalnym, ze względu na zabudowę terenu oraz zwiększenie atrakcyjności terenu</p>	

## 12. Poważna awaria przemysłowa

Zgodnie z definicją podaną w ustawie Prawo ochrony środowiska przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

W związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia, zarówno w wariantcie inwestorskim jak i wariantcie alternatywnym, nie wystąpi ryzyko wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przytoczonej powyżej definicji. W budynkach zostanie zamontowana instalacja p.poż. W przypadku pożaru woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej.

Na etapie realizacji, będzie prowadzona regularna kontrola wykorzystywanego sprzętu budowlanego. W przypadku stwierdzenia awarii maszyna nie będzie pracować. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty do zbierania ewentualnych wycieków.

## 13. Katastrofa naturalna

Katastrofa naturalna została zdefiniowana w ustawie z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1897 ze zm.) [Ustawa z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1897 ze zm.)]

**Rozporządzenia]** jako zdarzenie związane z działaniem sił natury, w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur, osuwiska ziemi, pożary, susze, powódzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników, chorób roślin lub zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu.

W żadnym z wariantów nie zmieni się zagospodarowanie terenu. w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

## 14. Katastrofa budowlana

W myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024 r., poz. 54 t.j.), katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.

Planowany obiekt, w każdym z analizowanych wariantów zostanie wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną, z gotowych, prefabrykowanych elementów. Nie przewiduje się zatem możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej, w tym przy uwzględnieniu wniosków wynikających z opinii geologiczno-inżynierskiej.

## 15. Oddziaływania na klimat, w tym emisje gazów cieplarnianych i oddziaływania istotne z punktu widzenia dostosowania do zmian klimatu

Wyzwania klimatyczne takie jak wzrost globalnej temperatury czy wzrost częstotliwości i intensywności ekstremalnych zjawisk pogodowych, spowodowały przyjęcie w 2013 r. przez Radę Ministrów Strategicznego planu adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 (SPA 2020), który stanowi pierwszy polski dokument strategiczny bezpośrednio dotyczący kwestii adaptacji, która obok mitygacji, stanowi podstawę polityki klimatycznej.

Powodzie, susze, wysokie temperatury i związane z nimi konsekwencje zagrażają ludziom i infrastrukturze miast, w szczególności tych dużych. Komisja Europejska w przyjętej w 2013 r. strategii w zakresie przystosowania się do zmian klimatu wskazała, że miasta stanowią lokomotywy rozwoju Unii Europejskiej, pełnią dominującą funkcję w generowaniu PKB i innowacji, a tym samym konieczne jest zapewnienie ich bezpieczeństwa klimatycznego. Kwestia adaptacji w miastach jest również jednym z kluczowych priorytetów SPA 2020. Znajduje się w niej rekomendacja, aby do 2020 r. we wszystkich miastach Polski pow. 100 tys. mieszkańców stworzone zostały lokalne plany zawierające analizę wrażliwości tych miast na zmiany klimatu oraz proponowane lokalne działania adaptacyjne.

Analiza dotycząca zmian klimatu na poziomie przedsięwzięcia powinna przedstawiać ustalenia dotyczące wpływu planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany (mitygacja, czyli łagodzenie przez przedsięwzięcie zmian klimatu) oraz wpływ klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie (adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu).

Za główne problemy związane z mitygacją (łagodzeniem zmian klimatu) można uznać:

- bezpośrednie emisje gazów cieplarnianych związane z przedsięwzięciem, powodowane m.in.:
  - jego realizacją, eksploatacją i ewentualną likwidacją,
  - wyłączeniem z użytkowania gruntów lub zmianami sposobu użytkowania gruntów na potrzeby przedsięwzięcia, w tym zmniejszeniem powierzchni leśnej,
- pośrednie emisje gazów cieplarnianych związane z przedsięwzięciem, powodowane m.in.:
  - większym zapotrzebowaniem na wodę,
  - działaniami towarzyszącymi przedsięwzięciu,
  - infrastrukturą bezpośrednio związaną z przedsięwzięciem (transport, gospodarka odpadami, produkcja),
  - usuwaniem/przekształcaniem siedlisk zapewniających sekwestrację 4 dwutlenku węgla (np. mokradeł, powierzchni leśnych)

Jako główne problemy związane z adaptacją przedsięwzięcia do zmian klimatu można uznać:

- fale upałów (wpływ fal upałów na przedsięwzięcie, w tym ich oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi, szkody dla zbiorów, pożary lasów),
- susze (wpływ susz na przedsięwzięcie, w tym m.in. mniejsza dostępność i gorsza jakość wody, zwiększone zapotrzebowanie na wodę w tym okresie),
- ekstremalne opady, zalewanie przez rzeki i gwałtowne powodzie,
- burze i silne wiatry (w tym m.in. zniszczenie infrastruktury, budynków, pól, lasów),
- osuwiska (zagrożenie osuwania się mas ziemnych i związane z tym ewentualne uszkodzenia infrastruktury, budynków),
- podnoszący się poziom mórz, spiętrzenia fal, erozja wybrzeża i intruzja wód zasolonych,
- fale chłodu, szkody wywołane zamarzaniem i odmarzaniem (przede wszystkim wpływ na infrastrukturę).

W kontekście planowanego przedsięwzięcia analiza skutków katastrofy naturalnej dotyczy przede wszystkim ryzyka wystąpienia zjawisk ekstremalnych związanych z opadami atmosferycznymi tj. ulewne deszcze i powodzie. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z ryzykiem katastrofy naturalnej (np. osuwiska).

Sposób planowania, realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia nie przyczyni się do pogłębiania zmian klimatu oraz będzie ono optymalnie przystosowane do postępujących zmian klimatu, jak również nie będzie powodowało zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Inwestycja poprzez realizację (budowę) zarówno na etapie realizacji prac, jak i podczas eksploatacji zgodnie z przedstawionymi założeniami, zakłada optymalne rozmieszczenie poszczególnych elementów na terenie inwestycyjnym. Oddziaływanie na klimat jest niewielkie również ze względu na znikomy zasięg inwestycji w skali globalnej. Nie wystąpi oddziaływanie na klimat lokalny, tzn.: na częstość występowania burz, dni upalnych lub dni mroźnych w rejonie gminy.

Rozwiązania projektowe planowanych budynków i instalacji będą w znacznym stopniu uwzględniać zabezpieczenie przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych (takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, zalewanie przez rzeki, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmarzanie). Celem minimalizacji podatności planowanej inwestycji na zmiany klimatu jest jej zaprojektowanie zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i budowlanymi na podstawie Prawa budowlanego. Oddziaływanie

warunków klimatycznych brane jest pod uwagę na etapie projektowania, wykonawstwa robót budowlanych, oraz utrzymania obiektów.

Poniżej przedstawiono analizę zagadnień związanych z łagodzeniem i adaptacją do zmian klimatu w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji:

### **MITYGACJA (łagodzenie zmian klimatu)**

<b>Problem związany ze zmianami klimatu</b>	<b>Zakres analizy problemu</b>	<b>Zastosowane środki łagodzące</b>
<b>MITYGACJA (łagodzenie zmian klimatu)</b>		
<b>Emisja bezpośrednia gazów cieplarnianych powodowana przez przedsięwzięcie</b>	Emisja dwutlenku węgla (CO <sub>2</sub> ), dwutlenku azotu (N <sub>2</sub> O), metanu (CH <sub>4</sub> ) lub innych gazów cieplarnianych. Zajęcie znacznej powierzchni gruntów, zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmniejszenie/usunięcie powierzchni leśnych (wylesienie). Działania służące ograniczeniu bezpośredniej emisji gazów cieplarnianych (np. zalesienie, tworzenie terenów zadrzewionych).	W związku z planowanym przedsięwzięciem następować będzie emisja gazów do atmosfery, związana z ruchem pojazdów, jednakże w niewielkim zakresie. W ramach realizacji inwestycji nie nastąpi zmniejszenie/usunięcie powierzchni leśnych.
<b>Emisja pośrednia gazów cieplarnianych powodowana przez przedsięwzięcie, związana:</b>		
<b>ze zwiększonym zapotrzebowaniem na energię</b>	Znaczący wpływ planowanego przedsięwzięcia na zapotrzebowanie na energię. Możliwość korzystania z OZE na potrzeby przedsięwzięcia.	W związku z eksploatacją przedsięwzięcia możliwa będzie jego energooszczędność na skutek np. maksymalnego wykorzystania światła dziennego, stosowania energooszczędnych źródeł światła czy wykorzystywania w jak największym stopniu energooszczędnych urządzeń.
<b>z działaniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą towarzyszącą przedsięwzięciu</b>	Znaczący wzrost/spadek liczby jednostek podróży. Znaczący wzrost/spadek transportu towarów. Emisja gazów cieplarnianych związana z infrastrukturą towarzyszącą (np. z instalacją grzewczą).	Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w miejscu z prostym dojazdem do nieruchomości oraz możliwością przyłączenia do istniejącej w sąsiedztwie infrastruktury technicznej.

## Adaptacja do zmian klimatu

<p><b>Fale upałów</b></p>	<p>Ograniczenie przez przedsięwzięcie obiegu powietrza.</p> <p>Ograniczenie przez realizację przedsięwzięcia powierzchni obszarów otwartych.</p> <p>Powodowanie/zapobieganie przez przedsięwzięcie powstawaniu wysokich temperatur.</p> <p>Emisja lotnych związków organicznych (LZO) i tlenków azotu przez przedsięwzięcie, z czym wiąże się tworzenie się ozonu troposferycznego w ciepłe i słoneczne dni.</p> <p>Zwiększone zapotrzebowanie na energię i wodę do chłodzenia na potrzeby przedsięwzięcia.</p> <p>Odporność materiałów użytych na potrzeby przedsięwzięcia na wysokie temperatury.</p>	<p>Planowana inwestycja nie przyczyni się do powstania źródeł emisji LZO.</p> <p>Pośrednia emisja tlenków azotu do atmosfery następować będzie w związku z procesem spalania paliwa silnikach osobowych pojazdów samochodowych. Emisje tlenków azotu z procesu spalania paliw w pojazdach nie mają charakteru emisji ciągłej i ograniczone będą poprzez ograniczanie czasu pracy silników do niezbędnego minimum.</p>
<p><b>Susze (długotrwałe, krótkotrwałe), pożary</b></p>	<p>Zwiększone zapotrzebowanie na wodę na potrzeby przedsięwzięcia.</p> <p>Negatywny wpływ przedsięwzięcia na warstwy wodonośne.</p> <p>Podatność przedsięwzięcia na obniżenie poziomu wód w rzekach lub/i wyższą temperaturę wód.</p> <p>Możliwość znacznego zanieczyszczenia wód w okresie suszy (przy mniejszej wydajności rozcieńczania, wyższej temperaturze wody i większej mętności).</p> <p>Wpływ przedsięwzięcia na podatność krajobrazów oraz obszarów leśnych na pożary przy uwzględnieniu jego lokalizacji oraz zastosowanych materiałów.</p>	<p>Woda na potrzeby budynków handlowych dostarczana będzie z sieci wodociągowej. Wykorzystywana ona będzie na cele socjalno-bytowe.</p> <p>W myśl rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138), budynki handlowe nie zaliczają się do grupy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii (w tym pożaru).</p>
<p><b>Ekstremalne opady, zalewania</b></p>	<p>Lokalizacja przedsięwzięcia w odniesieniu do terenów potencjalnie</p>	<p>Teren, na którym przewidziano realizację przedsięwzięcia nie leży na obszarze</p>

<p><b>przez wody z rzek, gwałtowne powodzie</b></p>	<p>zalewowych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.</p> <p>Wpływ przedsięwzięcia na wydajność obecnych terenów zalewowych w zakresie naturalnego radzenia sobie z powodziami.</p> <p>Zmiana zdolności do retencji powierzchniowej wód w związku z realizacją przedsięwzięcia.</p> <p>Trwałość i wydajność infrastruktury towarzyszącej przedsięwzięciu w przypadku wystąpienia intensywnych opadów, zalewania przez wody z rzek, gwałtownych powodzi.</p>	<p>zagrożonym powodzią lub obszarze charakteryzującym się ryzykiem wystąpienia powodzi, nie przewiduje się zatem działań adaptacyjnych w przedmiotowym zakresie.</p> <p>Wody opadowe z dachów oraz utwardzonych nawierzchni drogowych rozsączone będą na terenie nieruchomości</p>
<p><b>Burze i wiatry</b></p>	<p>Poziom zagrożenia ze strony burz i silnych wiatrów dla przedsięwzięcia przy uwzględnieniu związanej z nim infrastruktury (szczególnie sieci technicznych).</p> <p>Wpływ spadających i przewracających się obiektów znajdujących się w pobliżu przedsięwzięcia (np. drzew) na jego trwałość.</p> <p>Zaopatrzenie przedsięwzięcia w dodatkowe źródła energii, wody, transportu, sieci teleinformatycznej.</p>	<p>Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w znacznej odległości od wysokich drzew, które w razie przewrócenia mogłyby uszkodzić poszczególne budynki.</p>
<p><b>Osuwiska</b></p>	<p>Lokalizacja przedsięwzięcia względem obszarów narażonych na osuwiska, w tym powodowane intensywnymi opadami, spływami wód roztopowych.</p> <p>Sposób zabezpieczenia przedsięwzięcia przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych.</p>	<p>Teren, na którym przewidziano realizację przedsięwzięcia nie leży na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi powodującymi osuwiska, nie przewiduje się, zatem działań adaptacyjnych w przedmiotowym zakresie.</p>
<p><b>Podnoszący się poziom mórz, spiętrzania fal, erozja</b></p>	<p>Lokalizacja przedsięwzięcia względem obszarów zagrożonych oddziaływaniem podnoszącego się poziomu mórz.</p>	<p>Z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia, nie przewiduje się działań adaptacyjnych w przedmiotowym zakresie.</p>

<p><b>wybrzeża i intruzji wód zasolonych</b></p>	<p>Wpływ spiętrzonych fal na przedsięwzięcie.</p> <p>Zwiększenie/zmniejszenie ryzyka erozji wybrzeża przez przedsięwzięcie przy uwzględnieniu jego lokalizacji oraz zastosowanych rozwiązań technicznych.</p> <p>Zwiększenie/zmniejszenie ryzyka intruzji wód zasolonych przez przedsięwzięcie (np. poprzez spowodowanie wycieku substancji zanieczyszczających) oraz zastosowanych rozwiązań technicznych.</p>	
<p><b>Fale chłodu i śniegu, szkody wywołane zamarzaniem i odmrażaniem</b></p>	<p>Wpływ krótkich okresów intensywnego chłodu, opadów śniegu na przedsięwzięcie z uwzględnieniem jego lokalizacji i skali.</p> <p>Odporność materiałów i skuteczność technologii wykorzystywanych na potrzeby przedsięwzięcia na działanie niskich temperatur oraz nagłego odmrażania lodu, w tym na stabilność konstrukcji obiektów.</p> <p>Zaopatrzenie przedsięwzięcia w dodatkowe źródła energii, wody, transportu, sieci teleinformatycznej w czasie trwania fal chłodu i opadów śniegu.</p>	<p>Materiały zastosowane przy realizacji przedsięwzięcia charakteryzować się będą odpornością na fale chłodu i intensywne opady śniegu.</p> <p>Obiekty eksploatowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. nakazującymi zapewnić ich bezpieczne użytkowanie, m.in. w razie wystąpienia silnych wiatrów czy intensywnych opadów atmosferycznych.</p> <p>Wykonana zostanie infrastruktura odporna na nagłe zamarzanie i odmrażanie (np. okablowanie linii energetycznych).</p>

### ***Faza realizacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia***

Zakładając wariant likwidacji przedsięwzięcia, można uznać, że oddziaływanie fazy likwidacji, związane ze zmianami klimatu, będzie zbliżone do oddziaływania towarzyszącego jego realizacji.

Z uwagi na charakter prac realizacyjnych/likwidacyjnych (roboty budowlano-montażowe, rozbiórkowe), na skutek spalania paliw w silnikach pojazdów (ciężarowych, osobowych) i maszyn ciężkich, do atmosfery wprowadzane są zanieczyszczenia, w tym gazy



cieplarniane. Złagodzenie oddziaływania przedsięwzięcia w tym zakresie (zmniejszenia emisji substancji do powietrza) będzie możliwe poprzez ograniczenie do minimum czasu pracy silników spalinowych maszyn i samochodów budowy na biegu jałowym. Dodatkowo w sposób optymalny zaplanowane zostaną dostawy materiałów budowlanych, zapewniające efektywne wykorzystanie środków transportu, bez występowania zbędnych kursów.

## 16. Oddziaływania transgraniczne

Inwestycja znajduje się w znacznej odległości od granicy państwa. Z uwagi na jej skalę i charakter zarówno w trakcie jej realizacji oraz na eksploatacji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

## 17. Działania minimalizujące oddziaływania

### 17.1. Działania minimalizujące oddziaływania na etap realizacji inwestycji

Prowadzenie prac budowlanych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej narzuca konieczność znacznego ograniczenia emisji hałasu w trakcie ich trwania.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania zarówno hałasu jak i drgań w fazie budowy należy:

- prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00);
- zaplecze budowy zlokalizować na terenie oddalonym od terenów chronionych akustycznie;
- stosować sprawne maszyny i urządzenia o niskiej emisji hałasu;
- ograniczyć do minimum prace, w trakcie których wykorzystywany jest sprzęt ciężki;
- ograniczyć do minimum użycie urządzeń wibracyjnych;
- ograniczyć do minimum pracę jałową silników maszyn i pojazdów.

### 17.2. Oddziaływania na powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi

Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty do zbierania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi na etapie eksploatacji będzie związane z trwałym zajęciem terenu pod nowe obiekty i towarzyszącą im infrastrukturę. Z uwagi na charakter planowanej działalności oraz rodzaj zbieranych odpadów nie dojdzie do skażenia gleby. Samochody będą parkować na utwardzonych miejscach postojowych. Wody opadowe z miejsc parkingowych będą podczyszczane w osadniku i separatorze ropopochodnych.

### **17.3. Działania minimalizujące oddziaływania na środowisko**

#### **17.3.1. Działania minimalizujące oddziaływania na etapie realizacji przedsięwzięcia**

Na podstawie zidentyfikowanych oddziaływań proponuje się następujące działania minimalizujące:

- wykorzystywanie sprawnego technicznie sprzętu budowlanego,
- tankowanie i ewentualne naprawy wykorzystywanych maszyn będzie wykonywane poza miejscem prowadzenia robót budowlanych,
- zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty do zbierania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,

#### **17.3.2. Działania minimalizujące oddziaływania na etapie eksploatacji przedsięwzięcia**

Na podstawie zidentyfikowanych oddziaływań proponuje się następujące działania minimalizujące:

- magazynowanie odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach,
- podczyszczanie wód opadowych z powierzchni parkingu w osadniku i separatorze ropopochodnych.

### **17.4. Oddziaływania na dobra materialne**

Dobra materialne to otaczająca najbliższa zabudowa mieszkalna i gospodarcza oraz infrastruktura ruchoma i nieruchoma związana z przebywaniem człowieka, gospodarką, kulturą, turystyką, wypoczynkiem, komunikacją itp. Analizując zakres oddziaływania planowanego przedsięwzięcia należy stwierdzić, że w wyniku jego realizacji i eksploatacji nie nastąpi jakakolwiek ingerencja w dobra materialne

### **17.5. Oddziaływania na zabytki i krajobraz kulturowy, objęte istniejącą dokumentacją, w szczególności rejestrem lub ewidencją zabytków**

Przedsięwzięcie, w żadnym z analizowanych wariantów, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji nie będzie oddziaływać na obiekty stanowiące dziedzictwo kultury narodowej i wpisane do rejestru zabytków. Nie ma zatem potrzeby zastosowania środków ochronnych ograniczających zagrożenia.

## 17.6. Promieniowanie elektromagnetyczne i wibracje

Z punktu widzenia ochrony środowiska określenie oddziaływania pola elektromagnetycznego wokół linii wysokiego napięcia będzie polegać na sprawdzeniu dotrzymania standardów imisyjnych tj. natężenia pola elektrycznego i magnetycznego. Wspomniane standardy zostały określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Inwestycja nie będzie związana z przebudową linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ani też instalacją urządzeń, które mogłyby być źródłem ponadnormatywnej emisji pola elektromagnetycznego.

Drgania mechaniczne definiowane są jako oscylacyjny ruch układu mechanicznego względem położenia równowagi. Do podstawowych wielkości charakteryzujących drgania zalicza się amplitudę, przyspieszenie, prędkość oraz przemieszczenie. W trakcie realizacji analizowanego przedsięwzięcia, w żadnym z analizowanych wariantów, nie będą generowane wibracje. Również na etapie eksploatacji, nie ma potrzeby instalowania maszyn, które powodowałyby przenoszenie drgań.

## 17.7. Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko

### 17.7.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Gospodarka odpadami wytwarzanymi na etapie budowy i eksploatacji przedsięwzięcia będzie zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.) i jej przepisami wykonawczymi.

**Na etapie prac budowlanych** powstaną odpady związane z budową budynków handlowych wraz z infrastrukturą, a także z użytkowaniem pojazdów dowożących materiały budowlane oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników.

Uporządkowanie terenu oraz wywóz powstałych podczas budowy odpadów jest obowiązkiem wykonawcy inwestycji.

Na etapie realizacji inwestycji odpady należy magazynować selektywnie, w wyznaczonym i przygotowanym do tego celu miejscu, w sposób uniemożliwiający negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym przenikanie ich do środowiska. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą na bieżąco przekazywane, nie dopuszczając do ich nadmiernego nagromadzenia, odpowiednim jednostkom posiadającym aktualne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami, w celu poddania ich procesom odzysku lub unieszkodliwiania. Powstałe w trakcie budowy odpady będą w miarę możliwości przygotowane do ponownego użycia (wtórnie wykorzystywane).

W celu ograniczenia uciążliwości gospodarki odpadami w fazie budowy, sugeruje się

aby:

- wyznaczyć miejsca gromadzenia powstających odpadów komunalnych,
- materiały opakowaniowe selektywnie magazynować, nie dopuszczając do niewłaściwego postępowania z nimi np. spalania na terenie budowy lub zakopywania,
- w przypadku odpadów niebezpiecznych (sorbentów, materiałów filtracyjnych, w tym filtrów olejowych, tkanin do wycierania, szmat ochronnych zanieczyszczonych substancjami) wytworzone odpady należy przekazać specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie zbierania, transportu, odzysku bądź unieszkodliwiania odpadów. Transport odpadów niebezpiecznych z miejsc ich powstawania do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania powinien się odbywać z zachowaniem przepisów obowiązujących przy transporcie materiałów niebezpiecznych,
- przygotować odpowiednie pojemniki na odpady komunalne pracowników budowy tj. puszki, butelki, papier; pojemniki te systematycznie opróżniać.

Gospodarowanie odpadami powstającymi w związku z realizacją (w tym pracami rozbiórkowymi) przedsięwzięcia:

Lp	Kod odpadu	Rodzaje odpadów	Ilość odpadów Mg/rok	Sposób i miejsce magazynowania	Sposób dalszego zagospodarowania odpadów
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	1,0	Pojemnik zamykany na papier i tekturę ustawiony w wydzielonym miejscu	/
2	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	1,0	Pojemnik na tworzywa sztuczne ustawiony w wydzielonym miejscu	
3	15 01 03	Opakowania z drewna	0,5	Kontener na opakowania z drewna ustawiony w wydzielonym miejscu	
4	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	1,0	Kontener lub pojemnik ustawiony w wydzielonym miejscu	
5	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,5	Zamykany i szczelny kontener lub pojemnik ustawiony w wydzielonym miejscu – utwardzone podłoże	

6	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	3	Kontener na gruz ustawiony w wydzielonym miejscu, lub hałdowanie w wydzielonym miejscu
7	17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	3	Kontener na gruz zmieszany ustawiony w wydzielonym miejscu, lub hałdowanie w wydzielonym miejscu
8	17 04 07	Mieszanki metali	10	Kontener na gruz zmieszany ustawiony w wydzielonym miejscu, lub hałdowanie w wydzielonym miejscu
9	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	0,8	Kontener na zmieszane odpady komunalne

Wskazane w tabeli procesy odzysku „R” i unieszkodliwiania „D” odpadów oznaczają:

R1 – Wykorzystanie głównie jako paliwa lub innego środka wytwarzania energii

R3 - Recykling lub odzysk substancji organicznych, które nie są stosowane jako rozpuszczalniki (w tym kompostowanie i inne biologiczne procesy przekształcania) (\*\*)

R4 – Recykling lub odzysk metali i związków metali

R5 – Recykling lub odzysk innych materiałów nieorganicznych

R9 – Powtórna rafinacja lub inne sposoby ponownego użycia olejów

R11 – Wykorzystanie odpadów uzyskanych w wyniku któregokolwiek z procesów wymienionych w R1 – R10

R12 – Wymiana odpadów w celu poddania ich któremukolwiek z procesów wymienionych w pozycji R1 – R11 (\*\*\*\*)

D5 – Składowanie na składowiskach w sposób celowo zaprojektowany (np. umieszczanie w uszczelnionych oddzielnych komorach, przykrytych i izolowanych od siebie wzajemnie i od środowiska itd.)

D10 – Przekształcanie termiczne na lądzie

(\*\*\*\*) Jeżeli nie istnieje inny właściwy kod R, może to obejmować procesy wstępne poprzedzające przetwarzanie wstępne odpadów, jak np. demontaż, sortowanie, kruszenie, zagęszczanie, granulację, suszenie, rozdrabnianie, kondycjonowanie, przepakowywanie, separację, tworzenie mieszanek lub mieszanie przed podaniem któremukolwiek z procesów wymienionych w poz. R1 – R11

(\*\*) Jeżeli nie istnieje inny właściwy kod D, mogą tu być uwzględnione procesy wstępne poprzedzające unieszkodliwienie, w tym wstępna obróbka, jak np.: sortowanie, kruszenie, zagęszczanie, granulacja, suszenie, rozdrabnianie, kondycjonowanie lub separacja przed poddaniem któremukolwiek z procesów wymienionych w pozycjach D1-D12

Podczas realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia będą wykonywane prace ziemne, które spowodują powstawanie niewielkiej ilości mas ziemnych z wykopów. Inwestor na tym etapie procedury nie jest w stanie określić, czy samodzielnie będzie w stanie zagospodarować masy ziemne tak, aby nie wytwarzać odpadów o kodzie 17 05 04. Jeżeli nie będzie możliwości na samodzielne wykorzystanie urobku na terenie inwestycji, Inwestor podejmie działanie polegające na zbyciu zalegających mas ziemnych. Na tym etapie procedury stwierdza się, że większość mas ziemnych zostanie wykorzystana przez Inwestora na terenie objętym pracami inwestycyjnymi. Należy również zwrócić uwagę, że Inwestor zamierza w umowie z firmą wykonującą prace ziemne zawrzeć zapis, że obowiązek zagospodarowania odpadów powstających w wyniku prac przejmuje firma, która dane odpady wytworzyła.

W przypadku wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń powyżej dopuszczalnych dla gruntów, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395), gleba i ziemia stanowiące odpady niebezpieczne lub inne niż niebezpieczne (Grupa 17 05) zostaną zagospodarowane zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, podjęte zostaną działania zapobiegające powstaniu szkody w środowisku na podstawie ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 r., poz. 2187 ze zm.).

## 17.8. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

**W czasie eksploatacji** budynków handlowych wytwarzane będą głównie odpady komunalne związane z bytowaniem obsługi/pracowników i klientów oraz odpady opakowaniowe. Ewentualne odpady mogą powstawać również w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo-remontowymi.

Za zagospodarowanie powstających części odpadów będzie odpowiedzialna specjalistyczna firma, której Inwestor powierzy prowadzenie okresowych przeglądów i konserwacji urządzeń.

Odpady komunalne zbierane, magazynowane i odbierane będą zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Chełmża, przez firmy komunalne.

Wszystkie wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach, kontenerach lub workach na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający je przed przenikaniem do nich warunków atmosferycznych.

Odpady będą odbierane przez lokalne przedsiębiorstwo komunalne na podstawie stosownej umowy.

Szacowane odpady powstające podczas eksploatacji inwestycji przedstawiono w poniższej tabeli.

Szacowane odpady powstające podczas eksploatacji inwestycji

PODGRUPA	KOD ODPADU	RODZAJ	Szacunko we ilości [Mg/rok]
02 ODPADY Z ROLNICTWA, OGRODNICTWA, UPRAW HYDROPONICZNYCH, RYBOŁÓWSTWA, LEŚNICTWA, ŁOWIECTWA ORAZ PRZETWÓRSTWA ŻYWNOŚCI			
02 01	ODPADY Z ROLNICTWA, OGRODNICTWA, UPRAW HYDROPONICZNYCH, LEŚNICTWA, ŁOWIECTWA I RYBOŁÓWSTWA		
	02 01 03	Odpadowa masa roślinna	2,5
02 02	ODPADY Z PRZYGOTOWANIA I PRZETWÓRSTWA PRODUKTÓW SPOŻYWCZYCH POCHODZENIA ZWIERZĘCEGO		
	02 02 03	Surowce i produkty nienadające się do spożycia i przetwórstwa	5
02 03	ODPADY Z PRZYGOTOWANIA, PRZETWÓRSTWA PRODUKTÓW I UŻYWEK SPOŻYWCZYCH ORAZ ODPADY POCHODZENIA ROŚLINNEGO, W TYM ODPADY Z OWOCÓW, WARZYW, PRODUKTÓW ZBOŻOWYCH, OLEJÓW JADALNYCH, KAKAO, KAWY, HERBATY ORAZ PRZYGOTOWANIA I PRZETWÓRSTWA TYTONIU, DROŻDŻY I PRODUKCJI EKSTRAKTÓW DROŻDŻOWYCH, PRZYGOTOWYWANIA I FERMENTACJI MELASY (Z WYŁĄCZENIEM 02 07)		



	02 03 04	Surowce i produkty nienadające się do spożycia i przetwórstwa	4
13 OLEJE ODPADOWE I ODPADY CIEKŁYCH PALIW (Z WYŁĄCZENIEM OLEJÓW JADALNYCH ORAZ GRUP 05, 12 I 19)			
13 05	ODPADY Z ODWADNIANIA OLEJÓW W SEPARATORACH		
	13 05 01*	Odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	0,2
	13 05 02*	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	0,2
15 ODPADY OPAKOWANIOWE; SORBENTY, TKANINY DO WYCIERANIA, MATERIAŁY FILTRACYJNE I UBRANIA OCHRONNE NIEUJĘTE W INNYCH GRUPACH			
15 01	ODPADY OPAKOWANIOWE (WŁĄCZNIE Z SELEKTYWNIIE GROMADZONYMI KOMUNALNYMI ODPADAMI OPAKOWANIOWYMI)		
	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	20
	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	30
	15 01 03	Opakowania z drewna	20
	15 01 04	Opakowania z metali	4
	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe	5
	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	5
	15 01 07	Opakowania ze szkła	2
	15 01 09	Opakowania z tekstyliów	1
	15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	0,1
15 02	SORBENTY, MATERIAŁY FILTRACYJNE, TKANINY DO WYCIERANIA I UBRANIA OCHRONNE		

	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	1
16 02	ODPADY URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I ELEKTRONICZNYCH		
	16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	0,2
	16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13	0,2
	16 02 16	Elementy usunięte ze zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15	0,2
16 03	PARTIE PRODUKTÓW NIEODPOWIADAJĄCE WYMAGANIOM ORAZ PRODUKTY PRZETERMINOWANE LUB NIEPRZYDATNE DO UŻYTKU		
	16 03 80	Produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia	10
16 03	BATERIE I AKUMULATORY		
	16 06 04	Baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03)	0,05
	16 06 05	Inne baterie i akumulatory	0,05
20 ODPADY KOMUNALNE ŁĄCZNIE Z FRAKCJAMI GROMADZONYMI SELEKTYWNIE			
	ODPADY KOMUNALNE SEGREGOWANE I GROMADZONE SELEKTYWNIE (Z WYŁĄCZENIEM 15 01)		
20 01	20 01 01	Papier i tektura	2
	20 01 02	Szkło	2
	20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,01
	20 01 39	Tworzywa sztuczne	2
	20 01 99	Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny	2

20 03	INNE ODPADY KOMUNALNE		
	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	6

Magazynowanie odpadów planuję się prowadzić w sposób zgodny z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1742), t.j.:

- selektywny, obejmujący jedynie odpady charakteryzujące się takimi samymi właściwościami i takimi samymi cechami, uwzględniający właściwości odpadów, stan skupienia i zagrożenia;
- zapobiegający rozprzestrzenianiu się poza lokalizację danego rodzaju odpadu;
- zapewnienie właściwej rotacji odpadów oraz ograniczenie obniżenia wartości użytkowej odpadów;
- zapewnienie drożności dróg pożarowych i ewakuacyjnych.

Transport odpadów niebezpiecznych z miejsc ich powstawania do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania powinien się odbywać z zachowaniem przepisów obowiązujących przy transporcie materiałów niebezpiecznych.

Powstałe w czasie funkcjonowania obiektów odpady (gównie odpady komunalne i opakowaniowe) magazynowane będą w sposób selektywny, w specjalnie przygotowanych miejscach, uwzględnieniem ich rodzaju i wielkości. Wymagane jest, aby miejsce magazynowania posiadało szczelną nawierzchnię oraz zabezpieczone zostało przed dostępem osób niepowołanych. Wytworzone odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie zbierania, transportu, odzysku czy unieszkodliwiania odpadów.

Odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 ze zm.).

## **17.9. Działania minimalizujące na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia**

Odpady będą selektywnie magazynowane i na bieżąco przekazywane uprawnionym firmom w celu ich odzysku lub unieszkodliwiania, ewentualnie osobom fizycznym zgodnie z przepisami szczegółowymi. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.)

- selektywne magazynowanie odpadów, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu

- środowiska gruntowo-wodnego,
- przekazanie wytworzonych odpadów firmom posiadającym stosowne zezwolenia do ich zagospodarowania.

### **17.10. Wzajemne oddziaływania między elementami środowiska**

Wiele oddziaływań i ich potencjalnych skutków w przypadku jednego komponentu środowiska, może mieć duże znaczenie na funkcjonowanie innego. Przykładowo oddziaływanie akustyczne lub emisja zanieczyszczeń do powietrza może mieć wpływ na zdrowie ludzi. Emisja gazów cieplarnianych może oddziaływać na klimat, co z kolei w długoterminowej perspektywie może oddziaływać na przyrodę ożywioną (np. długotrwała susza wpłynie na warunki siedliskowe roślin). Niewłaściwe magazynowanie odpadów może powodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód gruntowych.

Z uwagi na zidentyfikowane oddziaływania planowanego zamierzenia nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań pomiędzy poszczególnymi elementami środowiska.

### **17.11. Etap likwidacji przedsięwzięcia**

Na obecnym etapie planowania przedsięwzięcia Inwestor nie przewiduje jego likwidacji.

## **18. UZASADNIENIE PROPONOWANEGO PRZEZ WNIOSKODAWCĘ WARIANTU**

Wariant najkorzystniejszy dla środowiska w przypadku planowanego przedsięwzięcia oznacza wariant nieprzyczyniający się do pogorszenia stanu istniejącego oraz minimalizujący ewentualne uciążliwości środowiska związane z planowaną inwestycją. Za taki wariant uznać należy wariant zaproponowany przez Inwestora (wariant I).

Biorąc pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju oraz aspekty środowiskowe, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia w Wariancie I, jest rozwiązaniem najkorzystniejszym dla środowiska, jak również optymalnym.

## 19. OPIS METOD PROGNOZOWANIA ZASTOSOWANYCH PRZEZ WNIOSKODAWCĘ ORAZ OPIS PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO OBEJMUJĄCY BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKO-, ŚREDNIO I DŁUGOTRMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Badania terenowe (inwentaryzację przyrodniczą) prowadzono w sposób uwzględniający biologię potencjalnie występujących gatunków zwierząt (które określono na podstawie analizy siedliskowej w oparciu o dostępne ortofotomapy, np.: udostępnione przez Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska). W toku prac wykorzystano wskazania metodyczne opisane w przewodnikach Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

W zakresie wpływu na wody powierzchniowe i podziemne zastosowano metodę oceny określoną w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023, poz. 300), polegającą na odniesieniu przewidywanych oddziaływań do aktualnego stanu ekologicznego i fizyko-chemicznego jednolitych części wód.

Zastosowanie metod obliczeniowych polega na określeniu wartości żądanych parametrów klimatu akustycznego za pomocą matematycznych zależności wychodząc ze znajomości:

- poziomów mocy akustycznych bezpośrednich (zewnętrznych) źródeł hałasu,
- równoważnego poziomu dźwięku A wewnątrz źródeł pośrednich typu budynki,
- charakterystyki terenu,
- elementów ekranujących (budynki i inne elementy występujące na kierunku propagacji hałasu w środowisku),
- danych od producentów urządzeń zastosowanych na instalacji lub danych urządzeń.

Zgodnie z Załącznikiem nr 7 do rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2021 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji (Dz. U. z 2023 r., poz. 1706), metody obliczeniowe hałasu oparte są o model rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku zawarty w normie PN ISO 9613-2 „Akustyka. Tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej”. Podstawowymi danymi źródłowymi do obliczeń poziomów dźwięku w oparciu o powyższy model, wymieniony w normie PN ISO 9613-2, są moce akustyczne źródeł hałasu na obszarze zajmowanym przez instalację.

Obliczenia zasięgu oddziaływania akustycznego od instalacji, wykonano w oparciu o program komputerowy LEQ Professional ver. 6.0

Obliczenia stanu zanieczyszczenia powietrza spowodowanego emisją substancji z terenu planowanej inwestycji wykonano programem komputerowym OPERAT FB, opracowanym na podstawie metodyki referencyjnej modelowania poziomów substancji w powietrzu, przedstawionej w załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87).

## 20. JEŻELI PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST ZWĄŻANE Z UŻYCIEM INSTALACJI, PORÓWNANIE PROPONOWANEJ TECHNOLOGII Z TECHNOLOGIĄ SPEŁNIAJĄCĄ WYMAGANIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 143 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z definicją podaną w ustawie Prawo ochrony środowiska] przez instalację rozumie się:

- a) stacjonarne urządzenie techniczne,
- b) zespół stacjonarnych urządzeń technicznych powiązanych technologicznie, do których tytułem prawnym dysponuje ten sam podmiot i położonych na terenie jednego zakładu,
- c) budowle niebędące urządzeniami technicznymi ani ich zespołami, których eksploatacja może spowodować emisję.

Planowana inwestycja z uwagi na powstanie obiektów budowlanych oraz zainstalowanie urządzeń technicznych stanowi instalację, w związku z tym dokonano analizy proponowanej technologii z technologią spełniającą wymagania, o których mowa w art. 143 ustawy Prawo ochrony środowiska [1.3]

- 1) Stosowanie substancji o małym potencjale zagrożeń  
Nie będą stosowane substancje o dużym potencjale zagrożeń.
- 2) Efektywne wytwarzanie i wykorzystywanie energii  
Planowane przedsięwzięcie nie jest związane z wytwarzaniem energii. Do ogrzania budynków wykorzystana będzie kotłownia gazowa w każdym z budynków. Zastosowane zostaną energooszczędne źródła światła.
- 3) Zapewnienie racjonalnego zużycia wody i innych surowców oraz materiałów i paliw  
Woda w wariantcie wybranym przez Inwestora będzie wykorzystywana wyłącznie na cele socjalne.
- 4) Stosowanie technologii bezodpadowych i małoodpadowych oraz możliwość odzysku powstających odpadów.  
Wytwarzane będą przede wszystkim odpady komunalne i opakowaniowe. Ponadto, powstaną odpady związane z czyszczeniem i serwisowaniem urządzeń oraz instalacji.

Z uwagi na zastosowanie energooszczędnych źródeł światła ilość powstających odpadów będzie ograniczona. Powstające odpady będą magazynowane w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne.

5) Rodzaj, zasięg oraz wielkość emisji

Planowana inwestycja będzie związana z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu do środowiska oraz wytwarzaniem odpadów i ścieków socjalno-bytowych. Inwestycja nie spowoduje przekroczeń wartości odniesienia w powietrzu poza terenem inwestycji oraz w miejscach zabudowy mieszkaniowej. Nie wystąpi również przekroczenie dopuszczalnych wartości hałasu. Rodzaj i zasięg pozostaną w obrębie terenu inwestora.

6) Wykorzystywanie porównywalnych procesów i metod, które zostały skutecznie zastosowane w skali przemysłowej

Zastosowane zostaną rozwiązania powszechnie stosowane w tego rodzaju inwestycjach, zwłaszcza.

7) Postęp naukowo-techniczny

Proponowana inwestycja jest zgodna z postępowaniem naukowo – technicznym.

## 21. ODNIESIENIE SIĘ DO CELÓW ŚRODOWISKOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/72/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży dla terenu położonego pomiędzy ul. Bydgoską, zachodnią granicą administracyjną miasta oraz granicami geodezyjnymi terenów przemysłowych, teren przedsięwzięcia oznaczony jest jako:

- 1P/U – obiekty produkcyjne i zabudowy usługowej (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>),
- 2U-MN – zabudowa usługowa (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5KDD – komunikacja z przeznaczaniem na drogę dojazdową,
- 3WS/ZNN – wody powierzchniowe i zieleń urządzone.

W związku z powyższym inwestycja wpisuje się w kierunki zmian dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu gminy.

## 22. WSKAZANIE, CZY DLA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA JEST KONIECZNE USTANOWIENIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska jeżeli z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej albo z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowanych dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu to tworzony jest obszar ograniczonego użytkowania dla: oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni,

- trasy komunikacyjnej, lotniska,
- linii i stacji elektroenergetycznej,
- instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej, radiolokacyjnej.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia, nie będzie mieć wpływu na standardy jakości środowiska i nie ma potrzeby ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla przedmiotowego zamierzenia.

## 23. ANALIZA MOŻLIWYCH KONFLIKTÓW SPOŁECZNYCH

Większość przedsięwzięć może wywoływać większe lub mniejsze obawy lub niepokoje społeczne. Inwestycje bowiem są spostrzegane nie tylko przez pryzmat korzyści, jakie mają przynieść, lecz także przez pryzmat związanych z nimi zmian w środowisku, uciążliwości i kosztów – rzeczywistych lub tylko domniemanych, trwałych lub przejściowych. Tym bardziej konieczne staje się pozyskanie społecznego poparcia lub przyzwolenia dla planowanego przedsięwzięcia. Groźba strat wizerunkowych lub finansowych poniesionych z powodu otwartego konfliktu społecznego wokół zaplanowanej lub realizowanej inwestycji jest realnym niebezpieczeństwem, z którym musi się liczyć każdy inwestor.

Z punktu widzenia odbioru społecznego planowanego przedsięwzięcia, najważniejszymi elementami jego oceny są:

1. wielkość obiektów,
2. profil działalności,
3. wielkość produkcji,
4. zapotrzebowanie społeczne na tego typu inwestycję, usługi lub produkcję,
5. lokalizacja w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
6. wpływ przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi.

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria należy stwierdzić, że:

- przedsięwzięcie nie jest związane z prowadzeniem emisyjnej działalności



gospodarczej na etapie eksploatacji,

- w budynkach nie będzie prowadzona produkcja przemysłowa,
- obserwuje się duże zapotrzebowanie społeczności lokalnej na tego typu przedsięwzięcia,
- brak negatywnych interakcji (oddziaływań skumulowanych) z najbliższą istniejącą lub projektowaną zabudową mieszkaniową,
- pomijalny jest wpływ przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi,
- brak wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym w szczególności na gatunki i siedliska chronione, □
- zabudowa nie będzie stanowiła znaczącej przeszkody w migracji dużych zwierząt.

Biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację, analiza potencjalnych konfliktów społecznych w związku z realizacją inwestycji pozwala przypuszczać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem niezadowolenia społecznego wynikającego z jego funkcji i oddziaływania na środowisko. Niemniej nie można takiej sytuacji wykluczyć.

Do dnia zakończenia opracowywania raportu nie odebrano sygnałów niezadowolenia społecznego, będących źródłem potencjalnych konfliktów społecznych związanych z realizacją przedsięwzięcia.

Inwestycja nie zwiększy odczuwalnej przez mieszkańców wielkości oddziaływania na środowisko. Nie spowoduje znaczącego wzrostu ruchu pojazdów ani emisji hałasu, które to czynniki są najbardziej uciążliwe dla mieszkańców. Nie przewiduje się wystąpienia konfliktów społecznych.

## **24. PRZEDSTAWIENIE PROPOZYCJI MONITORINGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO NA ETAPIE JEGO REALIZACJI I EKSPLOATACJI**

W ramach inwestycji prowadzony będzie nadzór geotechniczny, do którego zadań będą:

- odbiory wykopów fundamentowych,
- kontrola zagęszczenia i materiału w zasypkach i nasypach,
- kontrola nośności i zagęszczenia wykonywanych podbudów dróg i posadzek,
- konsultacje i udział w rozwiązywaniu problemów na etapie budowy,
- pomiary przemieszczeń ewentualnej obudowy wykopu.

## 25. WSKAZANIE TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY, JAKIE NAPOTKANO OPRACOWUJĄC RAPORT

W czasie opracowania raportu nie napotkano na trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk w wiedzy.

## 26. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem opracowania jest raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko polegającego na budowie **6 budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym, zbiornikiem wodnym, parkingiem naziemnym oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 2, 3/5, 4/2 w Chełmży.**

Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), to jest:

- § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b: "centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
  - a) 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,
  - b) **2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a";**
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b: "garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
  - a) 0,2 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,
  - b) **0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a".**

Przedmiotem inwestycji jest budowa **zespołu sześciu budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> każdy, wraz z zagospodarowaniem terenu infrastrukturą techniczną.**

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach o nr ewidencyjnych 2, 3/5, 4/2 w obręb 0014 Miasto Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę 6 budynków handlowo-usługowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o całkowitej powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącej 32494 m<sup>2</sup>.

Bilans powierzchni:

- Powierzchnia zabudowy 10812,10 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia utwardzona 15718 m<sup>2</sup>,
- Tereny zielone 7500 m<sup>2</sup>.

W planowanych obiektach przewiduje się usługi z zakresu handlu - produkty spożywcze, ogólnie- przemysłowe, w tym sprzedaż odzieży, obuwia, kosmetyków, chemii i produktów gospodarstwa domowego, sprzedaż materiałów budowlanych i ogrodniczych, produkty rtv i agd itp.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/72/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży dla terenu położonego pomiędzy ul. Bydgoską, zachodnią granicą administracyjną miasta oraz granicami geodezyjnymi terenów przemysłowych, teren przedsięwzięcia oznaczony jest jako:

- 1P/U – obiekty produkcyjne i zabudowy usługowej (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>),
- 2U-MN – zabudowa usługowa (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5KDD – komunikacja z przeznaczeniem na drogę dojazdową,
- 3WS/ZNN – wody powierzchniowe i zieleń urządzone.

W obiektach realizowana będzie funkcja handlowo-usługowa. Etap eksploatacji będzie typowy dla tego rodzaju przedsięwzięć. W trakcie użytkowania powstawać będą ścieki socjalne, odpady komunalne oraz wody opadowe i roztopowe. Inwestycja nie będzie powodować wytwarzania ścieków przemysłowych.

W celu utrzymania obiektów we właściwym stanie technicznym, regularnie będą przeprowadzane kontrole techniczne stanu obiektu oraz instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej).

Stosowane technologie w trakcie eksploatacji inwestycji opisano poniżej:

- **Ogrzewanie:** Do ogrzania budynków wykorzystana będzie kotłownia gazowa w każdym z budynków. Ciepło technologiczne doprowadzone z kotłowni do lokali usługowych. Inwestor rozważa również zastosowanie ogrzewania za pomocą urządzeń zasilanych energią elektryczną. Oznaczałoby to rezygnację z ogrzewania za pomocą kotłowni gazowej. W budynkach, źródłem ciepła wewnętrznej instalacji ogrzewczej mogłaby być pompa ciepła lub klimatyzator. Przy zastosowaniu pompy ciepła oddziaływanie w zakresie hałasu nie ulegnie zmianie. Rozwiązanie takie wpłynie na mniejszą emisję zanieczyszczeń do powietrza
- **Energia elektryczna:** na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych obiektów przewiduje się wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci.
- **Gospodarka wodno-ściekowa:**
  - **Zaopatrzenie w wodę:** woda na cele bytowe będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe wprowadzone do pomieszczenia przyłącza wody po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium.
  - **Ścieki bytowe:** ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
  - Odprowadzenie wód opadowych jest przewidziane jako zagospodarowanie wód w obrębie inwestycji (podziemne zbiorniki wód opadowych), docelowo przewiduje się odprowadzenie do cieku wodnego po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego.

**Gospodarka odpadami:** powstające odpady komunalne odbierane będą przez firmy posiadające stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399).

Przeprowadzone analizy oddziaływania zadania na przedsięwzięcie wykazały brak negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

## 27. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

### 1. Ustawy

- 1.1. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 t.j.)
- 1.2. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 151)
- 1.3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r., poz. 54, ze zm.)
- 1.4. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.)
- 1.5. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 t.j.)
- 1.6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 t.j.)
- 1.7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024 r., poz.725 t.j..)
- 1.8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.)
- 1.9. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.)
- 1.10. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r., poz. 2187, t.j.)
- 1.11. Ustawa z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1897 ze zm.)

### 2. Rozporządzenia

- 2.1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839)
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300 t.j.).
- 2.3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10)
- 2.4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 r., poz. 1409)
- 2.5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380)
- 2.6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości

- odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87)
- 2.7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 845)
  - 2.8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenie przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70)
  - 2.9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138)
  - 2.10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 5 października 2015 r., w sprawie szczegółowego postępowania z olejami odpadowymi (Dz. U. z 2015 r., poz. 1694)
  - 2.11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395)
  - 2.12. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. nr 263 poz. 2202 z późn. zm.).
  - 2.13. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r., w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311).
  - 2.14. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1225)
  - 2.15. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2017 r., poz. 2294)
  - 2.16. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. poz. 112, t.j.)
  - 2.17. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2015 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2015 r., poz. 2448)
  - 2.18. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2017 r., poz. 2294)