BURMISTRZ
CIECHOCINKA
woj. Kujawsko-Pomorskie

Ciechocinek, dnia 20.10.2026 r.

WGK-PN.6220.9.16.2025.2026

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) zgodnie z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 77 ust. 1, art. 80 ust. 1, art. 82 oraz art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) dalej zwaną uouioś, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – po rozpatrzeniu wniosku Pana Michała Schmidta działającego w imieniu Solar Properties Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą przy ul. Włoskiej 16 w Warszawie, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **„Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek"**

po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, uwzględniając:

- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy znak WOO.4221.382.2025.OB.6 z dnia 29 maja 2026 r.,
- postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak GR.ZZŚ.4900.65.2025.AOT z dnia 4 lutego 2026 r.,
- postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 9 marca 2026 r. zmieniające postanowienie znak

GR.ZZŚ.4900.65.2025.AOT z dnia 4 lutego 2026 r. w zakresie pkt 8 oraz dodające pkt 9 i 10,

- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim wydaną na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2 oraz art. 78 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś znak NNZ.5621.86.2025 z dnia 29 grudnia 2025 r.

orzekam:

określić środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek"

a) Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek.

Planowana zabudowa obejmuje 5 budynków handlowo-usługowych, w tym jeden budynek przeznaczony na market spożywczy oraz pozostałe budynki o funkcji handlowo-usługowej.
W ramach przedsięwzięcia przewiduje się również wykonanie parkingów, dróg wewnętrznych, wjazdów, chodników, zieleni urządzonej oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym m.in. stojaków na rowery, paczkomatów, stanowisk ładowania samochodów elektrycznych, miejsc gromadzenia odpadów, ławek i pylonów reklamowych.
Przewiduje się wykonanie około 250–330 miejsc postojowych oraz parkingów o powierzchni użytkowej do około 11 200 m².
Na potrzeby przedsięwzięcia wykonane zostaną niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności przyłącza i instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, zbiorniki wody przeciwpożarowej oraz instalacje związane z wykorzystaniem pomp ciepła.
W ramach inwestycji przewiduje się również zmianę przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze zmianą lokalizacji słupów elektroenergetycznych lub zmianę jej przebiegu i skablowanie linii napowietrznej.

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

Przedsięwzięcie będzie realizowane i eksploatowane zgodnie z założeniami przyjętymi w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w szczególności zawartymi w charakterystyce przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji przy jednoczesnym spełnieniu poniższych warunków:

1. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1) W celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace budowlane (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu), prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00-22.00, z wyjątkiem prac wymagających ciągłości technologicznej (typu betonowanie).
2) Celem ograniczenia emisji pyłów na etapie prac realizacyjnych:
   a) zraszać teren budowy wodą, w celu ograniczenia wtórnego pylenia w okresie niekorzystnych warunków meteorologicznych (długotrwały brak opadów i wiatr),
   b) stosować materiały sypkie o odpowiedniej wilgotności.
3) W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji, używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii oraz zapewnić dostępność sorbentów. W przypadku wycieku substancji niebezpiecznych, zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów.
4) Ścieki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach przenośnych toalet, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonywania usług asenizacyjnych.
5) Zaplecze budowy, w tym miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn zorganizować na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię, w odległości co najmniej 100 m od cieków oraz poza zasięgiem rzutu koron drzew i poza terenami chronionymi akustycznie.
6) Funkcjonowanie kompleksu ograniczyć do pory dnia, tj. w godzinach 6.00-22.00.

7) Niezanieczyszczone masy ziemne powstałe na etapie realizacji inwestycji, wykorzystać do wypełniania powierzchni przekształconych oraz kształtowania terenu na terenie budowy. Pozostałe masy ziemne przekazywać do przetwarzania zgodnie z obowiązującymi przepisami poza teren zamierzenia.
8) Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wyznaczyć miejsca do magazynowania wytworzonych odpadów.
9) Odpady magazynować selektywnie w sposób uwzględniający ich właściwości fizyko chemiczne (pojemniki, kontenery, beczki, silosy, kosze, worki, big-bagi, opakowania, pryzmy itp.), w wyznaczonych miejscach, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty. Magazynowanie należy przeprowadzić w sposób zabezpieczający przed wpływem czynników atmosferycznych oraz przedostawaniem się ewentualnych odcieków do środowiska gruntowo – wodnego.
10) Wodę na potrzeby eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
11) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia kierować do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
12) Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz podczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenia należy zagospodarować w pierwszej kolejności w obrębie terenu inwestycji, bez szkody dla gruntów sąsiednich, w zbiornikach retencyjno – rozsączających lub zbiornikach retencyjnych szczelnych; opcjonalnie w przypadku uzyskania możliwości od gestora sieci, część wód opadowych i roztopowych odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
13) Należy zapewnić wywóz wód opadowych ze zbiorników retencyjnych do oczyszczalni ścieków w przypadku wystąpienia zagrożenia przepełnieniem zbiorników.
14) Należy prowadzić stałe kontrole wypełnienia zbiorników retencyjnych oraz opróżniać je w przypadku ostrzeżeń IMGW-PIB o możliwości wystąpienia ponadnormatywnych deszczów.
15) Prace budowlane rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt (w tym trzmieli), przypadającym w terminie od 1 marca do 30 września. Przeprowadzenie prac w okresie innym niż wyżej wskazany jest możliwe wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia przez specjalistę przyrodnika – ornitologa i entomologa braku aktywnych lęgów ptaków i/lub obecności chronionych bezkręgowców w obrębie terenu inwestycji. Kontrola zajęcia

siedlisk powinna zostać przeprowadzona nie wcześniej niż 2 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych, prace nie powinny być przeprowadzone do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny zakończenia lęgów i wyprowadzenia młodych osobników. W przypadku stwierdzenia obecności chronionych gatunków bezkręgowców prace budowlane nie powinny być przeprowadzone do czasu stwierdzenia przez specjalistę entomologa faktu opuszczenia siedlisk przez trzmiele. Dopuszcza się podjęcie działań polegających na przeniesieniu osobników do siedliska zastępczego, odpowiadającego biologii gatunku pod bezpośrednim nadzorem entomologa.

16) Nie usuwać drzew i krzewów w ramach realizacji inwestycji.
17) Zadrzewienia pozostające w zasięgu prac i niepodlegające usunięciu zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, np. poprzez: – odeskowanie pni drzew, – wygrodzenie obszaru występowania krzewów, – zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów, w celu ochrony bryły korzeniowej przed przesuszeniem, – prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
18) Każdorazowo przed podjęciem prac w obrębie wykopów dokonać kontroli obecności zwierząt w ich obrębie. W przypadku obecności fauny, zwierzę lub zwierzęta odłowić, a następnie przenieść poza obszar robót, do siedliska zapewniającego możliwość dalszej wędrówki. Zabezpieczyć także skarpy poprzez ich łagodzenie, w przypadku braku takiej możliwości zastosować pochylnię z desek na czas przerw w budowie, w celu umożliwienia opuszczenia pułapki ekologicznej przez zwierzęta.
19) Oświetlenie terenu inwestycji ograniczyć do niezbędnego minimum oraz wykonać z wykorzystaniem źródła światła o niskiej emisji promieniowania UV (np. LED) oraz lampami skierowanymi w dół.
20) W przypadku zastosowania dużych przeszklonych powierzchni (o powierzchni przeszklenia przekraczającej 2 m^2) w projektowanych obiektach wykorzystać szkło o niskim współczynniku odbicia oraz wprowadzić zabezpieczenia minimalizujące możliwość kolizji ptaków z budynkami. Dokładny sposób zabezpieczenia ww. powierzchni uzgodnić ze specjalistą ornitologiem.

2. W dokumentacji niezbędnej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 uouioś w szczególności w projekcie budowlanym, należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1) Ścieki bytowe odprowadzać na etapie eksploatacji inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych podczyszczać w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych.

3) W projektowanych stacjach transformatorowych zapewnić wypadkową izolacyjność akustyczną zewnętrznych przegród budowlanych na poziomie co najmniej 21 dB.

4) Dopuszcza się realizację w ramach niniejszego zamierzenia maksymalnie następujących nowych stacjonarnych źródeł hałasu oraz ich maksymalne parametry emisji hałasu do środowiska:

a) Źródła bezpośrednie stacjonarne:

Nr na załączniku graficznym	**Pełna nazwa źródła**	**Maksymalny poziom A mocy akustycznej źródła, dB**		**Czas aktywności źródła [h] w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia i 1 najmniej korzystnej godzinie nocy**		**Maksymalny równoważny poziom A mocy akustycznej źródła, dB (w przeliczeniu na czas pracy)**	
		dzień	**noc**	**dzień**	**noc**	**dzień**	**noc**
1-2	Pompy ciepła – 2 szt.	70,0	70,0	8	1	70,0	70,0
3-4	Jednostka zew. Systemu chłodzenia/chłodnice wentylatorowe – 2 szt.	87,0	87,0	8	1	87,0	87,0
5-6	Bloki chłodnictwa – 2 szt.	74,0	74,0	8	1	74,0	74,0
7-8	Czerpnia dachowa – 2 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
9-10	Wyrzutnia dachowa – 2 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
11-30	Centrale wentylacyjne – 20 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
31-60 82-91	Jednostki zewnętrzne klimatyzacji – 40 szt.	70,0	70,0	8	1	70,0	-

b) źródła pośrednie (kubaturowe):

Nr	Pełna nazwa źródła	Maksymalny poziom dźwięku A w dB $L_{Aeq.T}$*		Czas aktywności źródła [h] w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia i 1 najmniej korzystnej godzinie nocy		Maksymalny równoważny poziom dźwięku A źródła, dB (w przeliczeniu na czas pracy)	
		dzień	noc	dzień	noc	dzień	noc
1-2	Stacja transformatorowa – 2 szt.	85,0	85,0	8	1	85,0	85,0

- $L_{Aeq.T}$, równoważny poziom dźwięku A wewnątrz pomieszczenia w odległości 1 m od ściany zewnętrznej, T – czas oceny równy 8 h dla dnia i 1 h dla nocy

c) Obowiązek wykonania analizy porealizacyjnej.

Na podstawie art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nakłada się na Inwestora obowiązek przeprowadzenia analizy porealizacyjnej w zakresie emisji hałasu do środowiska, na następujących warunkach:

1. Termin wykonania: Badania i pomiary hałasu należy wykonać w okresie od 3 do 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia eksploatacji zrealizowanego przedsięwzięcia.
2. Zakres badań: Pomiary należy przeprowadzić w porze dziennej (rozumianej jako przedział czasu odniesienia równy 16 kolejnym godzinom doby) oraz w porze nocnej (rozumianej jako przedział czasu odniesienia równy 8 kolejnym godzinom doby).
3. Pomiary muszą zostać przeprowadzone przez podmiot posiadający akredytację PCA w tym zakresie.
4. Pomiary należy przeprowadzić w punktach pomiarowych zlokalizowanych przy najbliższej chronionej akustycznie zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (działki nr ew. 388/8 i 396/61 w Ciechocinku oraz dz. nr ew. 130/9 w Nowym Ciechocinku, gmina Aleksandrów Kujawski), uwzględniając jednoczesną, maksymalną operacyjnie pracę wszystkich stacjonarnych źródeł technicznych kompleksu handlowego.
5. Przed wykonaniem pomiarów, należy dokonać ponownej identyfikacji terenów chronionych przed hałasem, w celu ustalenia aktualnego stanu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie zamierzenia oraz ewentualnej weryfikacji punktów pomiarowych.

6. Przedłożenie wyników: Wyniki przeprowadzonych badań i pomiarów, w formie analizy porealizacyjnej, należy przedłożyć Burmistrzowi Ciechocinka w terminie do 2 miesięcy od dnia zakończenia ich przeprowadzania.
7. Cel monitoringu: Weryfikacja i potwierdzenie założonych w raporcie o środowiskowych uwarunkowaniach poziomów emisji akustycznej oraz ocena stopnia uciążliwości przedsięwzięcia dla terenów sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem najbliższej zabudowy mieszkaniowej.

d) Charakterystyka przedsięwzięcia

Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym jej integralną cześć.

UZASADNIENIE

W dniu 18 września 2025 r. do Burmistrza Ciechocinka wpłynął wniosek Pana Michała Schmidta działającego w imieniu Solar Properties Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą przy ul. Włoskiej 16 w Warszawie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek”**.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 uouioś stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Ciechocinka

Dokumentacja sprawy objęła zgodnie z art. 74 ust. 1 uouioś:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującej przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać to przedsięwzięcie;
- mapę w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej;

- wypis z rejestru gruntów wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie
- dowód wniesienia opłaty skarbowej;
- pełnomocnictwo

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie zakwalifikowane zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie: § 3 ust. 1 pkt 56 lit. a tj. centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy

oraz pkt 58 lit. a tj. garaże parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony 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.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia wynosi około 2,8 ha.

Zgodnie z art. 71 ust 2. ustawy uouioś dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz fakultatywnie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

W pierwszej kolejności organ prowadzący postępowanie ustalił strony postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 28 Kpa „stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek", jednakże w konkretnej sprawie należy stosować

odpowiedni przepis prawa materialnego. W analizowanej sprawie kręgiem stron postępowania stali się właściciele działek położonych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie (w granicy obszaru objętego wnioskiem i opracowaniem) oraz na obszarze znajdującym się w odległości 100 m od granic tego terenu - w granicy obszaru objętego opracowaniem. Ponadto ustalono, że w postępowaniu dotyczącym wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach liczba stron przekracza 10.

Na podstawie art. 77 ust. 1 uouioś Burmistrz Ciechocinka pismem z dnia 25 listopada 2025 r. znak: WGK-PN.6220.9.2.2025 zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia Burmistrz Ciechocinka obwieszczeniem z dnia 25 listopada 2025 roku znak: GT.6220.9.2025 zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Aleksandrowie Kujawskim pismem z dnia 29 grudnia 2025 roku znak NNZ.5621.86.2025 wyraził opinię, że po zapoznaniu się z przedłożonym materiałem w tym raportem o odziaływaniu na środowisko a także po przeanalizowaniu kryteriów zawartych w art.63 ust.1 ww. ustawy stwierdził że, powyższe przedsięwzięcie może być zrealizowane w przedłożonym do zaopiniowania zakresie. Organ pismem z dnia 27.07.2026 r. wystąpił o doprecyzowanie wskazanego warunku w ww. opinii, dotyczącego konieczności wykonania po realizacji przedsięwzięcia badań i pomiarów w zakresie jego wpływu na poszczególne elementy środowiska. W odpowiedzi wskazano na konieczność wykonania po realizacji przedsięwzięcia badań i pomiarów dotyczących pomiaru hałasu w porze dziennej i nocnej. Uwzględniając powyższe stanowisko oraz całokształt materiału dowodowego, Burmistrz uznał za w pełni uzasadnione nałożenie obowiązku analizy porealizacyjnej w formule określonej w sentencji niniejszej decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem z dnia 4 lutego 2026 roku nr GR.ZZŚ.4900.65.2025.AOT, zmienionego postanowieniem z dnia 9 marca 2026 r. uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 29 maja 2026 r. znak: WOO.4221.382.2025.OB.6 uzgodnił realizację przedsięwzięcia na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko i określił warunki jej realizacji.

Burmistrz Ciechocinka obwieszczeniem z dnia 9.06.2026 r. znak: WGK-PN.6220.9.12.2025.2026 zgodnie z art. 33 i art. 79 uouioś zawiadomił o udziale społeczeństwa w postępowaniu środowiskowym, o możliwości wglądu do materiałów sprawy oraz o składaniu uwag i wniosków w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

Przedłożony raport, datowany na wrzesień 2025 r. sporządzony został przez zespół wykonawców firmy EKOTER ochrona środowiska, z siedzibą w Bydgoszczy, pod kierownictwem Pana Michała Schmidta. Opracowanie zostało uzupełnione dnia 26 marca 2026r.

Przedmiotem zamierzenia jest budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na terenie działek nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek. Teren przedsięwzięcia stanowi teren gruntów ornych – pola uprawnego kukurydza oraz ugoru porolnego pokrytego roślinnością ruderalną okresowo wykaszaną. W obrębie terenu przebiegają dwie napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia. Planowana zabudowa zostanie zrealizowana w sąsiedztwie gruntów ornych, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, drogi ul. Jana Pawła II oraz terenu linii kolejowej. W odległości ok. 70 m zlokalizowany jest Kanał Opaskowy. Przedmiotowy zespół budynków handlowo-usługowych składać się będzie z 5 budynków oraz łącznie do 25 lokali. Jeden z budynków zaplanowano jako market spożywczy z wydzieloną salą sprzedaży, zapleczem do przechowywania towarów, zapleczem socjalnym pracowników, toaletami, pomieszczeniem kasowym, pomieszczeniem serwerowni, pomieszczeniem technicznym. Pozostałe budynki handlowo-usługowe stanowić będą budynki wielkolokalowe składające się z sali sprzedażowych oraz zapleczy technicznych. Budynki zaplanowano jako jednokondygnacyjne o wysokości do ok. 9 m. Jeden z budynków zostanie wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z konstrukcją nośną w postaci słupów, pozostałe z płyt warstwowych mocowanych do słupów konstrukcyjnych. Dachy zaplanowano jako płaskie. Zagospodarowanie terenu stanowić będą: parking, wjazdy, drogi wewnętrzne, chodniki, zieleń urządzoną oraz inne elementy dodatkowe np. stojaki na rowery, paczkomaty, stanowiska ładowania samochodów elektrycznych, kosze na odpady, miejsca magazynowania odpadów, ławki, pylony reklamowe itp. Na potrzeby zespołu budynków handlowo-usługowych przewiduje się wykonanie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym stacji transformatorowych, zbiorników wody przeciwpożarowej. Planowana zabudowa zostanie wyposażona w instalacje: sieci wodociągowej na cele socjalno bytowe i przeciwpożarowe,

kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, instalacji dolnego źródła ciepła pomp ciepła. W ramach przedsięwzięcia przewidziano zmianę przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze zmianą lokalizacji istniejących słupów elektroenergetycznych lub zmianę ich przebiegu i skablowanie linii napowietrznych jako podziemne. Ponadto, zaplanowano wykonanie parkingu wraz infrastrukturą towarzyszącą (drogami, wjazdami, chodnikami) o powierzchni użytkowej do ok. 11 200 m^2. Planowany parking zostanie wykonany w całości z nawierzchni szczelnej lub z nawierzchni szczelnej i ażurowej. Przewiduje się wykonanie ok. 250-330 miejsc postojowych. Bilans zagospodarowania terenu przedstawiać się będzie następująco:

– powierzchnia obiektów budowalnych – do ok. 12 600 m^2,

– powierzchnia utwardzona – do ok. 11 200 m^2,

– powierzchnia biologicznie czynna – min. ok. 4 200 m^2.

Powierzchnia użytkowa centrum handlowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 2,8 ha, w tym powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wyniesie ok. 1,12 ha. Przewiduje się, że łączne zatrudnienie na potrzeby zespołu budynków handlowo-usługowych będzie wynosić ok. 150 pracowników. Funkcjonowanie kompleksu odbywać się będzie w porze dnia, przez 6 dni w tygodniu oraz dodatkowo w niedziele handlowe. Przewiduje się, że dostawy będą realizowane w porze dnia oraz dopuszcza się realizowanie dostaw w porze nocy. Teren działki nr ew. 389/3 obręb Ciechocinek objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr X/123/03 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Miasto Ciechocinek, wyznaczonego: od granic miasta ul. Kopernika, przejazdem przez istniejące torowisko obejmując działki 433, 394/2, 396/40, 388/5, 389, 387/6, 387/8, 390, 391/2, 392/2, 395/4, 1631, 1587 i obszar Parku Tężniowego od zegara kwiatowego do Tężni nr 1, do ul. Solnej, wałem wstecznym przeciwpowodziowym od Tężni nr 1 do ul. Solnej, ul. Solną do parku Zdrojowego i obszar Parku Zdrojowego w zakresie zasobów gminy, nieruchomość stanowiącą działkę nr 1158/11 z częścią ul. Zdrojowej i fontanną „Grzyb", dalej skwery zielone i tereny położone pomiędzy ulicami Zdrojową, Piłsudskiego, Kościuszki, Aleją AK i ul. Mickiewicza, Sinkiewicza i Leśną z obszarem Parku Sosnowego i terenu zielonego, aż do granic nieruchomości z lokalizacją Domu Zdrojowego. Zgodnie z powyższą uchwałą teren działki nr ew. 389/3 obręb Ciechocinek oznaczony został jako:

– 2MPU – przeznaczenie podstawowe pod realizację budownictwa mieszkaniowego i pensjonatowego o zabudowie niskimi budynkami i uzupełniającą funkcją należącą do usług turystycznych, dopuszczenie budowy obiektów usługowych i handlowych związanych z funkcją uzupełniającą terenu,

– KD-M/kr – droga publiczna, projektowana jako droga lokalna miasta, w liniach rozgraniczających o szerokości 12,0 m z projektowaną ścieżka rowerową i jednostronnym chodnikiem.

Z kolei teren działek o numerach ewidencyjnych 388/8 oraz 388/7 (obręb Ciechocinek) znajduje się całkowicie poza zasięgiem obowiązywania jakichkolwiek miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zagadnieniem nadrzędnym i bezwzględnie warunkującym możliwość dalszego prowadzenia postępowania administracyjnego jest kwestia jednoznacznego ustalenia, czy lokalizacja planowanego zamierzenia nie stoi w sprzeczności z zapisami obowiązujących aktów prawa miejscowego. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdzenie zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami MPZP stanowi obligatoryjne kryterium warunkujące dopuszczalność wydania pozytywnego rozstrzygnięcia środowiskowego. Co więcej, zgodnie z art. 59a ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy, przystąpienie do oceny i analizy w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko organ właściwy musi bezwzględnie poprzedzić formalną weryfikacją zgodności projektu z ustaleniami planistycznymi.

Mając na uwadze powyższe, Organ dokonał szczegółowej, kompleksowej analizy przeznaczenia terenu. W odniesieniu do działki nr ew. 389/3 wykazano, że projektowany zespół budynków handlowo-usługowych (w tym infrastruktura dróg wewnętrznych oraz projektowane miejsca postojowe realizują dopuszczone wprost w planie cele funkcji uzupełniającej o charakterze usługowo-handlowym, a układ dróg i wjazdów koreluje z przeznaczeniem strefy komunikacyjnej KD-M/kr.

W odniesieniu do działek nr ew. 388/8 i 388/7, ze względu na brak planu miejscowego, uwarunkowania przestrzenne dla tego fragmentu terenu nie stanowią barier formalnych na etapie wydawania decyzji środowiskowej i podlegają ocenie na zasadach ogólnych ochrony środowiska. Łączna analiza całego obszaru inwestycji (częściowo objętego strefą 2MPU, a częściowo nieobjętego planem) potwierdza, że lokalizacja przedsięwzięcia jest w pełni dopuszczalna i zgodna z ładem przestrzennym.

Na obszarze projektowanego zadania nie występują obszary: wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie lub leśne; obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, jak również obszary ochrony uzdrowiskowej. Etap realizacji przedsięwzięcia będzie się wiązał z wykonaniem wykopów, których głębokość wyniesie około 1,2 m p.p.t. dla budynków oraz 5 m p.p.t. dla zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych oraz zbiorników przeciwpożarowych. Jak wynika z uzupełnienia raportu, na omawianym terenie wykonano odwierty badawcze o głębokości 6 m p.p.t., w których stwierdzono występowanie wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego w obrębie osadów fluwialnych. Zwierciadło wód gruntowych posiadało charakter swobodny i stabilizowało się na głębokości 0,81-2,01 m p.p.t., tj. na rzędnych 43,01-43,48 m n.p.m. W związku z powyższym, wykopy mogą wymagać tymczasowego odwadniania i zakłada się wykorzystanie w tym celu przykładowo igłofiltrów i pomp, a woda zostanie zagospodarowana w granicach działek inwestycyjnych. Skutki odwadniania wykopów będą odwracalne i tymczasowe. Tym samym nie zakłada się możliwości trwałego naruszenia istniejących warstw wodonośnych. Zakres prowadzonych robót nie spowoduje zakłócenia lub zmiany przepływu wód powierzchniowych i podziemnych. Podczas realizacji oraz użytkowania przedsięwzięcia, woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Zakłada się, że eksploatacja zamierzenia będzie się wiązać z poborem wody wyłącznie na cele socjalno-bytowe pracowników i klientów, w ilości około 5,5 m^3 na dobę. Ponadto, zgodnie z uzupełnieniem raportu, Inwestor nie wyklucza w przyszłości prowadzenia w projektowanej zabudowie działalności gastronomicznej, w związku z czym może nastąpić również pobór wody na ten cel.

Na etapie realizacji zadania zostaną wykorzystane przenośne toalety z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki, których opróżnianiem zajmować się będzie specjalistyczna firma, posiadająca stosowne zezwolenie.

Ścieki bytowe, powstające podczas użytkowania zamierzenia będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w ilości zbliżonej do poboru wody na cele socjalno-bytowe, tj. około 5,5 m3 na dobę.

Przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z generowaniem ścieków przemysłowych. Zgodnie z uzupełnieniem raportu, wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą odprowadzane do: zbiorników retencyjnych, retencyjno-rozsączających, odparowujących, cieków, rowów lub kanałów, miejskiej kanalizacji deszczowej; po uprzednim podczyszczeniu

w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Wody z powierzchni dachów mogą być odprowadzane w analogiczny sposób, jednak bez konieczności podczyszczania.

Zgodnie z pismem Burmistrza Ciechocinka z dnia 29 stycznia 2029 r., znak: WGK-ID.7226.12.2026, aktualnie nie ma możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z projektowanej zabudowy do miejskiej kanalizacji deszczowej. W związku z powyższym, wody te będą odprowadzane do jednego lub kilku z powyższych odbiorników, w tym zakłada się również możliwość ich odprowadzania do miejskiej kanalizacji deszczowej, w razie zawarcia porozumienia z jej gestorem w celu jej rozbudowy lub przebudowy.
Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300 t.j.).

Zamierzenie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200045, zaliczonej do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan ogólny tej JCWPd oceniono jako dobry (stan chemiczny: dobry; stan ilościowy: dobry). Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania dobrego stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonej europejskim kodem PLRW200010279689 – „Kanał Opaskowy", zaliczonej do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, ta JCWP posiada status silnie zmienionej części wód, której stan ogólny oceniono jako zły (potencjał ekologiczny: umiarkowany; stan chemiczny: brak danych). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania umiarkowanego potencjału ekologicznego oraz zapewnienia drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i osiągnięcia dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych.

Teren realizacji zamierzenia znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód na potrzeby zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na rodzaj, zakres i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się, że przy zastosowaniu rozwiązań opisanych w przedłożonej dokumentacji, jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie

gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Omawiane zadanie pozostanie również bez wpływu na wyznaczone dla JCWP cele środowiskowe dotyczące zapewnienia możliwości migracji ichtiofauny wodnych, ponieważ ciek Kanał Opaskowy przepływa w odległości około 70 m od terenu realizacji przedsięwzięcia, w związku z czym w jego obrębie nie będą prowadzone jakiekolwiek prace.

Biorąc pod uwagę fakt, iż realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlano-montażowych, prace te zostaną wykonane ze szczególną ostrożnością, z zastosowaniem technologii możliwie jak najmniej uciążliwej dla najbliższego sąsiedztwa i środowiska. Sprzęt wykorzystywany podczas prac realizacyjnych będzie sprawny technicznie. Ponadto, plac budowy zostanie wyposażony w środki do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, np. sorbenty, które cechują się dużą chłonnością.

Zaplecze budowy, w tym miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię, w odległości co najmniej 100 m od cieków, co znacznie ograniczy ryzyko zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego.

Realizacja inwestycji związana będzie z generowaniem odpadów typowych dla tego typu inwestycji odpadów budowlanych, przede wszystkim z grupy 17 wg katalogu odpadów, a także między innymi odpadów opakowaniowych, farb i lakierów, niesegregowanych odpadów komunalnych.

Z kolei etap eksploatacji inwestycji związany jest z emisją odpadów opakowaniowych, zużytych urządzeń, usuniętych elementów, odpadów komunalnych.

Przedłożona dokumentacja zakłada selektywne magazynowane odpadów w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko przed ich negatywnym wpływem oraz przekazywanie uprawnionym podmiotom.

W trakcie realizacji inwestycji, uciążliwość prac realizacyjnych sprowadzi się głównie do hałasu związanego z pracami ziemno-budowlano-montażowymi. Oddziaływanie akustyczne będzie spowodowane ruchem pojazdów oraz pracą specjalistycznych maszyn. Zmniejszenie emisji substancji do powietrza możliwe jest poprzez ograniczenie pracy silników do niezbędnego minimum.

W celu ograniczenia uciążliwości związanej z emisją hałasu należy wykluczyć pracę sprzętu charakteryzującego się wysoką uciążliwością akustyczną w porze nocnej. Etap realizacji ma charakter przejściowy. Zaplecze budowy i miejsce postoju maszyn zostanie zlokalizowane poza terenami chronionymi akustycznie.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie przedsięwzięcia znajdują się tereny chronione akustycznie – tereny mieszkaniowo usługowe. Zgodnie ze stanem faktycznym najbliższe tereny chronione akustycznie stanowiące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowane są na działce nr ew. 388/8 obręb Ciechocinek i na działce nr ew. 396/61 obręb Ciechocinek, w odległości ok. 13 m od terenu przedsięwzięcia.

Najbliższe tereny chronione akustycznie w granicach gminy Aleksandrów Kujawski zlokalizowane są w odległości ok. 270 m na działce nr ew. 130/9 obręb Nowy Ciechocinek i stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Realizacja zamierzenia wiąże się z wprowadzaniem nowych źródeł hałasu na terenie inwestycji, do których zgodnie z zaktualizowaną dokumentacją należą:

a) Źródła bezpośrednie stacjonarne:

Nr na załączniku graficznym	**Pełna nazwa źródła**	**Maksymalny poziom A mocy akustycznej źródła, dB**		**Czas aktywności źródła [h]** w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia i 1 najmniej korzystnej godzinie nocy		**Maksymalny równoważny poziom A mocy akustycznej źródła, dB (w przeliczeniu na czas pracy)**	
		dzień	**noc**	**dzień**	**noc**	**dzień**	**noc**
1-2	Pompy ciepła – 2 szt.	70,0	70,0	8	1	70,0	70,0
3-4	Jednostka zew. Systemu chłodzenia/chłodnice wentylatorowe – 2 szt.	87,0	87,0	8	1	87,0	87,0
5-6	Bloki chłodnictwa – 2 szt.	74,0	74,0	8	1	74,0	74,0
7-8	Czerpnia dachowa – 2 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
9-10	Wyrzutnia dachowa – 2 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
11-30	Centrale wentylacyjne – 20 szt.	82,0	82,0	8	1	82,0	82,0
31-60 82-91	Jednostki zewnętrzne klimatyzacji – 40 szt.	70,0	70,0	8	1	70,0	-

b) źródła pośrednie (kubaturowe):

Nr	Pełna nazwa źródła	Maksymalny poziom dźwięku A w dB $L_{Aeq.T}$*		Czas aktywności źródła [h] w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia i 1 najmniej korzystnej godzinie nocy		Maksymalny równoważny poziom dźwięku A źródła, dB (w przeliczeniu na czas pracy)	
		dzień	noc	dzień	noc	dzień	noc
1-2	Stacja transformatorowa – 2 szt.	85,0	85,0	8	1	85,0	85,0

- $L_{Aeq.T}$, równoważny poziom dźwięku A wewnątrz pomieszczenia w odległości 1 m od ściany zewnętrznej, T – czas oceny równy 8 h dla dnia i 1 h dla nocy

Zastosowane w projektowanych stacjach transformatorowych przegrody budowlane charakteryzować się będą izolacyjnością akustyczną na poziomie co najmniej 21 dB.

c) Źródła bezpośrednie ruchome:

– ruch pojazdów ciężarowych – 15 pojazdów w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia, 2 pojazdy w przedziale czasu odniesienia równym 1 najmniej korzystnej godzinie w porze nocy,

– ruch pojazdów osobowych oraz dostawczych do 3,5 t

– 1000 pojazdów w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia, 20 pojazdów w przedziale czasu odniesienia równym 1 najmniej korzystnej godzinie w porze nocy.

Z uwagi na fakt, iż projektowana inwestycja jest zlokalizowana w obrębie miasta, na stan akustyczny otoczenia w głównej mierze będzie wpływać ruch komunikacyjny.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przedsięwzięcie nie będzie stanowiło ponadnormatywnej uciążliwości akustycznej dla środowiska.

Podczas etapu realizacji powstaną głównie zanieczyszczenia wprowadzane do atmosfery w sposób niezorganizowany, a pochodzące z procesu spalania paliw w silnikach pojazdów dostarczających materiały niezbędne w trakcie budowy oraz maszyn roboczych. Ponadto następować będzie również niezorganizowana emisja pyłu w czasie prac ziemnych. Zmniejszenie emisji substancji do powietrza będzie możliwe poprzez ograniczenie pracy silników do niezbędnego minimum.

Na etapie realizacji przewiduje się stosowanie następujących rozwiązań chroniących środowisko:

– materiały pyliste będą zabezpieczone przed rozwiewaniem, np. poprzez przykrywanie plandekami,

– transportowanie materiałów pylących odbywać się będzie samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w opończę ograniczającą pylenie transportowanego materiału,

– planuje się stosować materiały sypkie o odpowiedniej wilgotności; w przypadku, jeżeli materiały sypkie będą charakteryzowały się niską wilgotnością, w celu ograniczenia pylenia podczas przesypu przewiduje się ich zraszanie,

– zabezpieczenie przed rozwiewaniem zdjętej warstwy gleby/ziemi urodzajnej z przeznaczeniem do późniejszego wykorzystania przy zasypaniu wykopów i ukształtowaniu terenu poprzez zraszanie w okresach suszy.

Podczas eksploatacji zamierzenia, podczas ruchu pojazdów nastąpi emisja zanieczyszczeń do powietrza. Zakładane natężenie ruchu pojazdów:

– osobowych – 80 pojazdów/godzinę,

– ciężarowych – 5 pojazdów/godzinę.

Emisja ta wprowadzana będzie do atmosfery w sposób niezorganizowany.

W związku z planowanym przedsięwzięciem nie przewiduje się wyposażenia planowanej zabudowy w źródła energetyczne na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Energia cieplna pozyskiwana będzie z wykorzystaniem instalacji odzysku ciepła z układu chłodni i mroźni, pomp ciepła oraz urządzeń elektrycznych. Przyjęte rozwiązania nie będą stanowiły bezpośredniego źródła emisji substancji do powietrza.

Przedstawione w dokumentacji obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazały, że emisja substancji po realizacji planowanej inwestycji, nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia.

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 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.

Przedsięwzięcie jest zlokalizowane:

– poza obszarami przekroczeń poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10, – poza obszarami przekroczeń poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM2,5,

– w obszarze przekroczeń poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu.

Biorąc pod uwagę skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się, aby wpłynęło ono na pogorszenie obecnej sytuacji.

Planowane zamierzenie będzie zlokalizowane w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, gdzie obowiązują uwarunkowania określone przez art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.) oraz uchwałę nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r., poz. 6119 ze zm.) w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ww. zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Realizacja planowanego zamierzenia przy przyjętym rozwiązaniu i lokalizacji nie wymaga naruszania cennych siedlisk przyrodniczych i ich przekształcania, usunięcia drzew i krzewów, zajęcia siedlisk wrażliwych.

Teren planowanej inwestycji stanowi potencjalne siedlisko lęgowe ptaków oraz miejsce bytowania trzmieli. Celem wyeliminowania zagrożenia niszczenia lęgów gatunków chronionych ptaków oraz gniazd trzmieli, prace należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków i okresem rozrodu trzmieli lub po potwierdzeniu braku rozrodu ww. zwierząt przez specjalistę przyrodnika.

Wobec drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki zaplanowane zostały zabiegi zabezpieczające przed ich uszkodzeniem.

Celem wyeliminowania ryzyka zabijania małych zwierząt wskazano na konieczność kontrolowania wykopów każdorazowo przed podjęciem prac w ich obrębie.

Ograniczenia dotyczące oświetlenia terenu inwestycji mają na celu zminimalizowanie zanieczyszczenia światłem oraz oddziaływania na zwierzęta, w szczególności nietoperze.

Ograniczenia związane z zastosowaniem powierzchni przeszklonych w projektowanych budynkach mają na celu zminimalizowanie możliwości kolizji ptaków z planowanymi obiektami.

W sąsiedztwie planowanego zamierzenia zlokalizowany jest ciek Kanał Opaskowy - zgodnie z § 5 punkt 7 ww. uchwały nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem terenów określonych w załączniku nr 4 do ww. uchwały – przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach określonych ww. załącznikiem w związku z czym realizacja inwestycji nie będzie skutkować złamaniem zakazu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, w tym raportu o odziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej oraz środowisko przyrodnicze i krajobraz a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie informuję, że w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, wynikającymi z art. 52 ww. ustawy o ochronie przyrody, np. niszczenie ich siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkadzanie gniazd, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ww. ustawy o ochronie przyrody.

Na etapie uzgadniania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań, uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Analiza oddziaływania na środowisko objęła więc efekty skumulowane, związane z potencjalną degradacją kilku elementów środowiska, przede wszystkim powietrza oraz klimatu akustycznego. Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia przedstawiona w raporcie uwzględnia analizę oddziaływań skumulowanych w zakresie elementów, w których

oddziaływania te mogą występować. Biorąc pod uwagę powyższe, przeanalizowano ryzyko wystąpienia efektu skumulowanego oddziaływania.

Analizując oddziaływanie zamierzenia związane ze zmianami klimatu (mitygacja i adaptacja do zmian klimatu) należy wskazać, iż inwestycja zostanie zlokalizowana w terenie przekształconym w obrębie istniejących obiektów.

Przewiduje się, że materiały zastosowane przy realizacji zadania charakteryzować się będą odpornością na wysokie temperatury, fale chłodu oraz intensywne opady śniegu. Należy także zaznaczyć, iż zostanie zlokalizowane poza terenami osuwisk oraz zagrożonymi podtopieniami. Zatem nie przewiduje się ekstremalnych sytuacji klimatycznych w obrębie analizowanego zamierzenia.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz używanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, dla przedmiotowego zamierzenia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzania ponownej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 88 ust. 1 ww. uouioś, pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie o oddziaływaniu na środowisko. Ponadto, ze względu na lokalizację w dużej odległości od granic państwa oraz zakresu oddziaływania inwestycji nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zastosowanie zaproponowanych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz właściwa organizacja prac budowlanych, zapewni ochronę środowiska przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji

W toku postępowania zapewniono udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie ooś.

W ramach przeprowadzonego postępowania z udziałem społeczeństwa do organu wpłynęły uwagi dotyczące w szczególności kompletności raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, analizy wariantowej, oddziaływania akustycznego, emisji do powietrza oraz zakresu przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej.

Wnoszący uwagi podniósł w szczególności, że raport ma charakter zbyt ogólny i nie przedstawia wystarczająco szczegółowych informacji dotyczących organizacji dostaw, źródeł

emisji hałasu, wariantów przedsięwzięcia, zużycia gazu i energii, emisji do powietrza oraz rozwiązań związanych z zastosowaniem pomp ciepła i odzyskiem ciepła.
Wskazano również na wątpliwości dotyczące zakresu i metodyki inwentaryzacji przyrodniczej, w tym liczby przeprowadzonych kontroli terenowych oraz sposobu określania liczebności poszczególnych grup zwierząt.
Odnosząc się do powyższych uwag, należy wskazać, że organ prowadzący postępowanie przeanalizował raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z jego uzupełnieniami, a także stanowiska właściwych organów współuczestniczących w postępowaniu.
Raport był przedmiotem analizy przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu PGW Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim. Wody Polskie w toku prowadzonego postępowania wezwały do uzupełnienia raportu w zakresie dotyczącym m.in. zagadnień związanych z gospodarką wodną, a następnie, po uzyskaniu dodatkowych informacji, zmieniły warunki dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W zakresie oddziaływania akustycznego uwagi dotyczące urządzeń technicznych, takich jak pompy ciepła, urządzenia klimatyzacyjne i wentylacyjne, zostały przeanalizowane w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia. Urządzenia te stanowią potencjalne źródła emisji hałasu i powinny być projektowane oraz eksploatowane w sposób zapewniający dotrzymanie obowiązujących standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie. Mając jednak na względzie podnoszone w uwagach wątpliwości, a także uwzględniając stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim, Organ uznał za konieczne jednoznaczne zweryfikowanie założeń raportu w warunkach rzeczywistych. Z tego względu w sentencji niniejszej decyzji nałożono na Inwestora obowiązek przeprowadzenia analizy porealizacyjnej, obejmującej wykonanie kontrolnych badań i pomiarów hałasu w porze dziennej i nocnej w okresie od 3 do 6 miesięcy od rozpoczęcia eksploatacji.

W zakresie emisji do powietrza oraz zastosowania pomp ciepła i odzysku ciepła organ uwzględnił rozwiązania technologiczne przedstawione przez inwestora w raporcie i jego uzupełnieniach. Zastosowanie urządzeń elektrycznych oraz odzysku ciepła ogranicza konieczność stosowania tradycyjnych źródeł spalania, przy czym szczegółowe parametry urządzeń i rozwiązania techniczne zostaną określone na etapie projektowania i realizacji inwestycji.

W odniesieniu do uwag dotyczących wariantowania przedsięwzięcia należy wskazać, że raport zawiera analizę wariantową planowanego przedsięwzięcia. Ocena wariantów została dokonana z uwzględnieniem oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska oraz rozwiązań technicznych przewidzianych do zastosowania.

W zakresie inwentaryzacji przyrodniczej organ uwzględnił informacje przedstawione w raporcie oraz stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, będącego organem właściwym do uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie ochrony przyrody. Uwagi zgłoszone w ramach udziału społeczeństwa nie pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie, ponieważ zostały poddane analizie w ramach oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Jednocześnie, w świetle dokonanych uzgodnień, opinii organu sanitarnego, treści raportu wraz z uzupełnieniami oraz zastosowania warunków minimalizujących oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, organ uznał, że przedsięwzięcie może zostać zrealizowane przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

Po przeanalizowaniu całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, w tym raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z uzupełnieniami, uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu PGW Wody Polskie wraz z jej późniejszą zmianą, opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim oraz uwag zgłoszonych w ramach udziału społeczeństwa, Burmistrz Ciechocinka dokonał pełnej oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W ramach przeprowadzonego postępowania zbadano wpływ inwestycji na zdrowie ludzi oraz określono sposoby zapobiegania i ograniczania jej negatywnego oddziaływania na otoczenie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Organ stwierdził, że planowane przedsięwzięcie może zostać zrealizowane przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji. Nałożone w sentencji obowiązki – w tym wykonanie porealizacyjnych badań i pomiarów hałasu – mają na celu skuteczne ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko gruntowo-wodne, klimat akustyczny, przyrodę oraz warunki życia ludzi. Burmistrz Ciechocinka stwierdził, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

BURMISTRZ
Jarosław Jaśkiewicz

POUCZENIE

Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia. W związku z tym, że zawiadomienie stron przedmiotowego postępowania o decyzjach i innych czynnościach organu następuje poprzez obwieszczenie, od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie w terminie 14 dni od daty publicznego obwieszczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm) niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji , o których mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust.1a, tej ustawy.

Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem art. 72 ust. 4 ww.

Załącznik (stanowiący integralną część decyzji):

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Adresat
2. Strony postępowania (obwieszczenie)
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, ul. Dworcowa 81, 85 – 009 Bydgoszcz

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Ciechocinka
z dnia 20.10.2026 roku
nr WGK-PN.6220.9.16.2025.2026

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

pn. „Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek"

1. Przedmiot, rodzaj i lokalizacja planowanego przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji inwestycji pod nazwą: **„Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek, miasto Ciechocinek".** Kompleks budynków będzie pełnił funkcje handlowe, dystrybucyjne oraz usługowe, stanowiąc linearne przedłużenie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy komercyjnej miasta Ciechocinek.

Pod względem planistycznym, teren działki o numerze ewidencyjnym 389/3 znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/123/03 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 grudnia 2003 r. W strukturze tego planu działka została przypisana do strefy 2MPU (przeznaczenie podstawowe pod mieszkalnictwo i funkcje pensjonatowe, z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych i usługowych jako funkcji uzupełniającej) oraz strefy KD-M/kr (projektowana publiczna droga lokalna). Planowane przedsięwzięcie jest w pełni zgodne z ustaleniami i zapisami wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki o numerach ewidencyjnych 388/8 oraz 388/7 nie są objęte zapisami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów § 3 ust. 1 pkt 56 lit. a oraz pkt 58 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., ze względu na fakt, iż powierzchnia planowanego centrum handlowego (ok. 2,8 ha) oraz parkingów samochodowych (ok. 1,12 ha) przekracza próg 0,5 ha dla inwestycji lokalizowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody.

2. Zakres rzeczowy, bilans terenu i parametry techniczno-technologiczne

W ramach inwestycji zaprojektowano zespół 5 jednokondygnacyjnych budynków o maksymalnej wysokości do około 9 m, w obrębie których wydzielonych zostanie do 25 samodzielnych lokali handlowo-usługowych.

- Specyfikacja budynków:
  Główny obiekt handlowy zostanie przeznaczony na market spożywczy, w strukturze którego wydzielona zostanie sala sprzedaży, zaplecze magazynowe do bezpiecznego przechowywania towarów, strefa socjalno-bytowa dla personelu, toalety, pomieszczenie kasowe, serwerownia oraz węzeł techniczny. Pozostałe 4 budynki będą obiektami wielkolokalowymi o analogicznej funkcji handlowej. Pod względem konstrukcyjnym jeden z budynków zostanie wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, opartej na słupach nośnych, natomiast pozostałe obiekty powstaną z systemowych płyt warstwowych mocowanych do szkieletu konstrukcyjnego. Wszystkie obiekty zostaną zwieńczone dachami płaskimi.
- Bilans zagospodarowania terenu:
  Całkowity obszar objęty wnioskiem wynosi około 2,8 ha.
  Powierzchnia obiektów budowlanych zajmie do ok. 12 600 m².
  Powierzchnia utwardzona (parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki, place manewrowe) wyniesie do ok. 11 200 m².
  Powierzchnia biologicznie czynna (zaprojektowana zieleń urządzona składająca się wyłącznie z gatunków rodzimych) zajmie minimum ok. 4 200 m².
  Na terenie utwardzonym powstanie od 250 do 330 miejsc postojowych.
- Instalacje techniczne i OZE:
  Kompleks zostanie w pełni uzbrojony w sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, sieci teletechniczne oraz elektroenergetyczne. Przewiduje się posadowienie kontenerowych stacji transformatorowych oraz podziemnych zbiorników wody przeciwpożarowej. W celu zasilania obiektu w energię cieplną oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, całkowicie zrezygnowano z tradycyjnych kotłowni na paliwa kopalne. Zastosowany zostanie wysoce efektywny system oparty na instalacjach odzysku ciepła odpadowego z układów chłodniczych i mroźniczych marketu spożywczego, bezemisyjnych pompach ciepła wykorzystujących dolne źródło oraz uzupełniających urządzeniach elektrycznych. Dodatkowo, w ramach prac instalacyjnych zaplanowano zmianę przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) wraz ze zmianą lokalizacji słupów lub jej całkowite skablowanie jako linii podziemnej.

3. Warunki wykorzystania terenu i ochrony środowiska w fazie realizacji (budowy)

Faza budowlana i montażowa będzie realizowana przy zachowaniu rygorystycznych standardów organizacyjnych i technologicznych, mających na celu minimalizację lokalnych uciążliwości dla środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi:

- Gospodarka masami ziemnymi:

Prace ziemne będą obejmować wykonanie wykopów o głębokości ok. 1,2 m p.p.t. pod posadowienie budynków oraz lokalnie do ok. 5,0 m p.p.t. pod montaż podziemnych zbiorników retencyjnych i ppoż. Badania geologiczne wykazały stabilizację zwierciadła wód czwartorzędowych na głębokości 0,81–2,01 m p.p.t., w związku z czym na etapie prac ziemnych wykop może wymagać czasowego odwadniania za pomocą igłofiltrów i pomp. Odpompowane wody zostaną w całości zagospodarowane w granicach działek inwestycyjnych (rozsączenie), a powstały lokalny lej depresji nie wykroczy poza granice nieruchomości inwestora. Niezanieczyszczona ziemia z wykopów (ok. 10 000 m^3) zostanie wbudowana w nasypy i niwelację terenu na miejscu budowy.

- Ochrona wód i gruntu przed skażeniem:
  Cały sprzęt mechaniczny i transportowy pracujący na budowie musi być w pełni sprawny technicznie. Zaplecze budowy, bazy materiałowe oraz strefy postoju maszyn zostaną wyznaczone na uszczelnionym podłożu, w odległości minimum 100 m od linii brzegowej Kanału Opaskowego. Prace w sąsiedztwie stref chronionych akustycznie i pod koronami drzew są zakazane. Wszelkie incydentalne wycieki substancji ropopochodnych będą natychmiast usuwane przy użyciu sorbentów o wysokiej chłonności. Potrzeby sanitarne pracowników zostaną zabezpieczone systemem przenośnych toalet ekologicznych z bezodpływowymi zbiornikami, opróżnianymi przez uprawniony podmiot asenizacyjny.
- Ochrona powietrza i klimatu akustycznego:
  Wszelkie uciążliwe prace budowlano-montażowe, generujące hałas mechaniczny oraz wibracje, będą prowadzone bezwzględnie wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6:00–22:00), z wyłączeniem procesów technologicznych wymagających ciągłości (np. betonowanie konstrukcyjne). W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w okresach suchych i wietrznych, teren budowy i hałdy humusu będą zraszane wodą, materiały sypkie dowożone będą w stanie optymalnej wilgotności, a ich transport na samochodach ciężarowych będzie odbywał się obligatoryjnie pod szczelnym przykryciem (opończami). Wprowadza się zakaz pracy silników spalinowych na biegu jałowym.
- Gospodarka odpadami budowlanymi:
  Wszelkie odpady budowlane i rozbiórkowe (sklasyfikowane głównie w grupie 17 katalogu odpadów) będą zbierane w sposób selektywny w dedykowanych i zabezpieczonych kontenerach. Pełną odpowiedzialność za ich prawidłowe i zgodne z prawem zagospodarowanie ponosi Generalny Wykonawca robót jako ich formalny wytwórca (zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach).

4. Warunki ochrony środowiska i uciążliwości w fazie eksploatacji (użytkowania)

4.1. Gospodarka wodno-ściekowa i ochrona wód (Zgodność z RDW)

Inwestycja zlokalizowana jest w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW200010279689 („Kanał Opaskowy") oraz w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW200045. Wszelkie rozwiązania systemowe zostały zaprojektowane tak,

aby nie wpłynąć negatywnie na realizację celów środowiskowych tych jednostek (utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód):

- Pobór wody i ścieki sanitarne:
  Zaopatrzenie kompleksu w wodę na cele socjalno-bytowe pracowników i klientów (oraz na cele dopuszczonej w lokalach działalności gastronomicznej) będzie realizowane w ilości ok. 5,5 m³/dobę wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe w analogicznej ilości (ok. 5,5 m³/d) odprowadzane będą w całości i szczelnie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Obiekt nie będzie generować ścieków przemysłowych.
- Gospodarka wodami opadowymi:
  Z uwagi na brak technicznych możliwości zrzutu do miejskiej kanalizacji deszczowej (potwierdzony pismem z urzędu o znaku WGK-ID.7226.12.2026), 100% wód deszczowych będzie zagospodarowywane w obrębie nieruchomości. Czyste wody z połaci dachowych będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wody z parkingów i dróg wewnętrznych (powierzchnie utwardzone do ok. 11 200 m²) będą przed zrzutem obligatoryjnie poddawane mechanicznemu podczyszczeniu w osadnikach zawiesin oraz separatorach substancji ropopochodnych (koalescencyjnych). Podczyszczone wody deszczowe trafiać będą do podziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających lub szczelnych zbiorników retencyjnych. Zarządca obiektu zobowiązany jest do stałego monitorowania poziomu napełnienia zbiorników, ich opróżniania na bazie ostrzeżeń IMGW-PIB o deszczach nawalnych oraz zapewnienia wywozu wód spływowych beczkowozami do oczyszczalni ścieków w przypadku ryzyka ich przepełnienia. Opcjonalnie, po rozbudowie sieci miejskiej przez gestora, dopuszcza się zmianę systemu i zrzut części wód do kanalizacji deszczowej miasta.

4.2. Klimat akustyczny (Ochrona najbliższej zabudowy)

Najbliższa chroniona prawnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działki nr ew. 388/8 i 396/61 w Ciechocinku) znajduje się w odległości zaledwie około 13 m od granicy inwestycji, co wymusza zastosowanie najwyższych reżimów ochrony akustycznej u źródła:

- Izolacyjność stacji trafo:
  W projektowanych kontenerowych stacjach transformatorowych (źródła pośrednie kubaturowe) należy bezwzględnie zapewnić wypadkową izolacyjność akustyczną zewnętrznych przegród budowlanych na poziomie co najmniej 21 dB (w oparciu o Instrukcję ITB nr 369/2002), co gwarantuje wyciszenie hałasu transformatorów wewnątrz obiektu.
- Rygory dla urządzeń stacjonarnych i dopuszczalny czas pracy:
  Do montażu dopuszcza się maksymalnie następujące nowe stacjonarne źródła hałasu, dla których producenci w kartach katalogowych gwarantują maksymalne poziomy mocy akustycznej: pompy ciepła (2 szt. – 70,0 dB), jednostki zewn. systemu chłodzenia/chłodnice (2 szt. – 87,0 dB), bloki chłodnictwa (2 szt. – 74,0 dB), czerpnie dachowe (2 szt. – 82,0 dB), wyrzutnie dachowe (2 szt. – 82,0 dB) oraz centrale wentylacyjne (20 szt. – 82,0 dB). Wszystkie te urządzenia mogą pracować w dzień

(przedział odniesienia 8h) oraz w nocy (przedział odniesienia 1h). W przypadku 40 sztuk jednostek zewnętrznych klimatyzacji (o poziomie mocy akustycznej 70,0 dB), ich praca jest dopuszczona w porze dnia oraz dopuszcza się ich okresową, krótkotrwałą aktywność w porze nocnej (ograniczoną do maksymalnie 1 godziny), co z uwagi na niski ładunek emisyjny nie generuje istotnego obciążenia akustycznego dla środowiska i gwarantuje pełne dotrzymanie standardów jakości środowiska na najbliższych terenach chronionych.

Źródła ruchome: Maksymalny dobowy potok pojazdów obsługujących parking w porze dnia (wskaźnik 8h) wynosi 1000 aut osobowych/dostawczych do 3,5 t oraz 15 pojazdów ciężarowych. W porze nocy (wskaźnik 1h najmniej korzystnej) ruch ograniczono do maksymalnie 20 aut osobowych i 2 pojazdów ciężarowych. Silniki samochodów dostawczych muszą być wyłączane na czas rozładunku. Funkcjonowanie kompleksu handlowego dla klientów ogranicza się do pory dnia (godz. 6:00–22:00).

4.3. Gospodarka odpadami w fazie operacyjnej

Wszelkie odpady komunalne i opakowaniowe generowane przez najemców i klientów będą segregowane u źródła i magazynowane selektywnie w sposób uwzględniający ich właściwości fizyczno-chemiczne (zamknięte kontenery, pojemniki, big-bagi) w wyznaczonych miejscach, zapewniających ochronę przed opadami atmosferycznymi i odciekiem do gruntu, skąd będą regularnie odbierane przez uprawnione podmioty. Prognozuje się wytwarzanie odpadów w ilościach: opakowania z papieru, tworzyw sztucznych i wielomateriałowe (kody 15 01 01, 15 01 02, 15 01 05) – po 5,0 Mg/rok; opakowania z metali i szkła (kody 15 01 04, 15 01 07) – po 2,0 Mg/rok; zmieszane odpady komunalne (kod 20 03 01) – 5,0 Mg/rok oraz odpady niebezpieczne (kod 16 02 13* – zużyte urządzenia elektroniczne zawierające niebezpieczne elementy) – 0,5 Mg/rok.

5. Warunki ochrony przyrody, bioróżnorodności i krajobrazu

Inwestycja leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Uchwała nr XI/257/19 Sejmiku Województwa). Ponieważ rzeka/ciek Kanał Opaskowy płynie w odległości około 70 m od terenu inwestycji, lokalizacja obiektów budowlanych mieści się w granicach pasów wyłączonych z ogólnego zakazu zabudowy strefy 100 m na mocy Załącznika nr 4 do tej uchwały. W obrębie cieku nie będą prowadzone żadne prace, co wyklucza wpływ na migrację ichtiofauny. W celu ochrony stwierdzonych w inwentaryzacji gatunków wpisuje się następujące wymogi:

- Ochrona okresu lęgowego i rozrodczego:
  Prace ziemne i budowlane należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu zwierząt dziko występujących (w tym trzmiela ziemnego), przypadającym w terminie od 1 marca do 30 września. Prowadzenie prac w tym terminie jest możliwe wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowej kontroli terenowej przez ornitologa i entomologa (nie wcześniej niż 2 dni przed startem robót) i potwierdzenia przez nich braku aktywnych lęgów potrzeszcza i obecności

podziemnych gniazd trzmieli. W razie wykrycia lęgów, front robót zostaje wstrzymany do czasu usamodzielnienia się młodych, a w przypadku wykrycia gniazd trzmieli – osobniki zostaną relokowane do siedliska zastępczego pod nadzorem entomologa (art. 56 ustawy o ochronie przyrody).

- Ochrona zieleni i fauny:
  W ramach inwestycji wprowadza się całkowity zakaz usuwania istniejących drzew i krzewów. Drzewa pozostające w sąsiedztwie wykopów (np. na dz. 388/8) zostaną zabezpieczone na czas budowy poprzez odeskowanie pni, wygrodzenie krzewów, ręczne prowadzenie prac ziemnych w strefie korzeniowej oraz pracę krótkimi odcinkami wykopów, co zapobiega przesuszeniu bryły korzeniowej. Uszkodzenia mechaniczne zostaną zabezpieczone preparatem grzybobójczym. Każdego dnia przed rozpoczęciem prac, wykonawca dokona kontroli wykopów pod kątem obecności uwięzionych małych zwierząt (żaby trawnej, ropuchy szarej, grzebiuszki ziemnej, jaszczurki zwinki). Odłowione osobniki zostaną bezzwłocznie przeniesione poza obszar robót. Skarpy wykopów zostaną złagodzone lub wyposażone w pochylnie z desek, umożliwiające zwierzętom samodzielną ucieczkę z pułapki ekologicznej.
- Ochrona przed kolizjami i zanieczyszczeniem światłem:
  Zewnętrzne oświetlenie terenu kompleksu, parkingów i pylonów reklamowych zostanie ograniczone do niezbędnego minimum, skierowane oprawami w dół i wykonane w technologii LED o ciepłej, bursztynowej barwie światła o niskiej emisji promieni UV, co chroni przed dezorientacją i śmiertelnością nietoperze oraz nocne owady. W przypadku zastosowania w budynkach dużych powierzchni przeszklonych (gdzie pojedyncza szyba przekracza powierzchnię 2 m^2), inwestor zobowiązany jest zastosować szkło o niskim współczynniku odbicia (antyreflksyjne) oraz wprowadzić systemowe zabezpieczenia minimalizujące ryzyko kolizji ptaków z elewacją (wzory, nadruki UV).

6. Obowiązkowy monitoring i analiza porealizacyjna

Na podstawie art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś oraz w związku z wnioskami zgłoszonymi w ramach udziału społeczeństwa i opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia instrumentalnej analizy porealizacyjnej emisji hałasu do środowiska:

1) Termin realizacji: Kontrolne badania i pomiary hałasu muszą zostać wykonane w okresie od 3 do 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia oficjalnej eksploatacji zrealizowanego zespołu budynków handlowo-usługowych.
2) Akredytacja i zakres: Pomiary poziomu dźwięku w środowisku muszą zostać przeprowadzone zarówno dla pory dnia (przedział 16 kolejnych godzin), jak i pory nocy (przedział 8 kolejnych godzin) przez laboratorium badawcze posiadające oficjalną akredytację Polskiego Centrum Akredytacji (PCA) w tym zakresie.
3) Punkty pomiarowe: Pomiary terenowe należy zrealizować w punktach zlokalizowanych przy najbliższej chronionej akustycznie zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (działki nr ew. 388/8 i 396/61 w Ciechocinku oraz dz. nr ew. 130/9 w Nowym Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski), uwzględniając jednoczesną, maksymalną

operacyjnie pracę wszystkich stacjonarnych źródeł technicznych kompleksu handlowego. Przed przystąpieniem do pomiarów należy wykonać ponowną identyfikację zagospodarowania terenu wokół inwestycji w celu weryfikacji, czy nie powstały nowe obiekty chronione.

4) Przedłożenie wyników: Pełną dokumentację z przeprowadzonych badań, w formie sprawozdania z analizy porealizacyjnej, należy przedłożyć Burmistrzowi Ciechocinka w nieprzekraczalnym terminie do 2 miesięcy od dnia zakończenia pomiarów terenowych.

ZBIORCZE PODSUMOWANIE PARAMETRÓW CHARAKTERYSTYKI

Komponent / Czynnik presji	**Maksymalna wartość dopuszczalna / Lokalizacja**	**Środki ochrony i status środowiskowy**
Powierzchnia terenu (przekształcenia)	Do ok. 2,8 ha / ul. Jana Pawła II, Ciechocinek	Zgodność z MPZP (strefa 2MPU dla działki 389/3).
Liczba budynków (Zabudowa)	5 budynków, jednokondygnacyjne, płaski dach (wysokość do ok. 9 m)	Maksymalnie do 25 lokali handlowo-usługowych i market.
Powierzchnia obiektów kubaturowych	Do ok. 12 600 m² (murowana oraz lekkie płyty warstwowe)	Trwała i stabilna konstrukcja związana z gruntem.
Parking i drogi wewnętrzne	Do ok. 11 200 m² (powierzchnia użytkowa ok. 1,12 ha)	Wydajność: 250 – 330 miejsc. Nawierzchnia szczelna i ażurowa.
Zieleń biologicznie czynna	Min. ok. 4 200 m² (wyłącznie rodzime gatunki flory)	Całkowity zakaz wycinki istniejących drzew i krzewów.
System zaopatrzenia w ciepło	100% bezemisyjny (pompy ciepła + odzysk z układu chłodni)	Zgodność z Programem Ochrony Powietrza (POP).
Gospodarka wodno-ściekowa	Pobór i zrzut sanitarny: ok. 5,5 m³/dobę (miejska sieć)	Brak ścieków przemysłowych. Zakaz lokalnych szamb i studni.
Zarządzanie deszczówką	100% retencji i infiltracji w granicach działek własnych	Podczyszczanie w separatorze koalescencyjnym z osadnikiem.
Najbliższe sąsiedztwo chronione	Działki nr ew. 388/8 i 396/61 w odległości ok. 13 m	Główna przyczyna nałożenia rygorów i analizy porealizacyjnej.

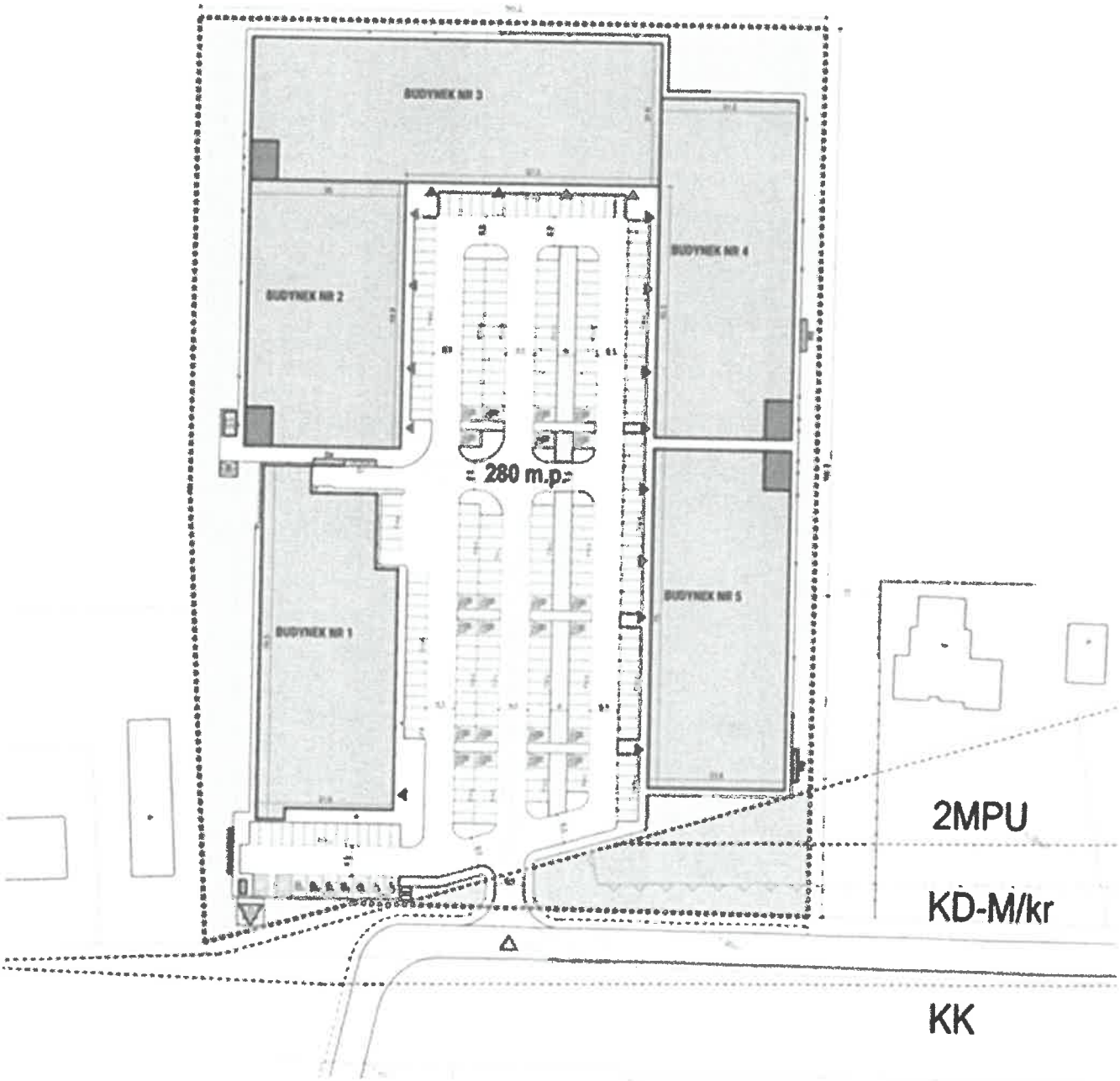
Izolacyjność stacji trafo	Próg konstrukcyjny: min. 21 dB (Instrukcja ITB nr 369/2002)	Redukcja hałasu maszyn energetycznych bezpośrednio u źródła.
Ochrona fauny nocnej	Oprawy oświetleniowe skierowane w dół, barwa LED bursztynowa	Likwidacja pasma fal UV chroniąca nietoperze i owady.
Zabezpieczenie dużych okien	Obowiązkowe dla powierzchni przeszkleń powyżej 2 m²	Szkło antyrefleksyjne, nadruki UV (uzgodnienia z ornitologiem).
Harmonogram prac ziemnych	Okres jesienno-zimowy (od 1 października do 28 lutego)	Ochrona okresu lęgowego ptaków oraz gniazd trzmiela ziemnego.
Monitoring porealizacyjny	Akredytowane pomiary PCA hałasu w porze dnia i nocy	Wykonanie: 3-6 miesięcy od startu, przedłożenie do 2 miesięcy.

Integralną część niniejszej charakterystyki stanowi załącznik graficzny przedstawiający projekt zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji w Ciechocinku. Rysunek obrazuje rzuty i układ przestrzenny 5 budynków handlowo-usługowych, centralny parking wraz z drogami wewnętrznymi, a także granice stref planistycznych 2MPU i KD-M/kr, potwierdzając zgodność lokalizacji z uwarunkowaniami formalno-prawnymi.

BURMISTRZ
Jarosław Iwaszkiewicz

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO CHARAKTERYSTYKI PRZEDSIĘWZIĘCIA
stanowiącej Załącznik Nr 1 do Decyzji Burmistrza Ciechocinka
z dnia 20 października 2026 roku
znak sprawy: WGK-PN.6220.9.16.2025.2026

Przedmiot rysunku: Projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji pn. „Budowa zespołu 5 budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Jana Pawła II w Ciechocinku, na działkach nr ew. 388/8, 388/7, 389/3 obręb Ciechocinek"



BURMISTRZ
Jarosław Iwaszkiewicz

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO CHARAKTERYSTYKI PRZEDSIĘWZIĘCIA
stanowiącej Załącznik Nr 1 do Decyzji Burmistrza Ciechocinka
z dnia 20 października 2026 roku
znak sprawy: WGK-PN.6220.9.16.2025.2026

legenda

