

BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL

RPŚ.6220.12.2025

D E C Y Z J A

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, oraz art. 84 i 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm), zwanej dalej ustawą ooś w związku z § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

po rozpatrzeniu

wniosku Pana Michała Ratajczaka, zam. ul. Krótka 2A/4, 63-000 Środa Wlkp. reprezentowanego przez pełnomocników Grzegorza Rydiana i Piotra Sadowskiego prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Rzeczoznawstwa i Ekonomii Środowiska CODEX Sadowski i Wspólnicy Spółka Jawna, ul. Stachury 9, 63-000 Środa Wielkopolska, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce o nr ewid. 112/4, obręb Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, woj. wielkopolskie”**.

Ustalam

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: **„Budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce o nr ewid. 112/4, obręb Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, woj. wielkopolskie”**.

Na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej k.i.p.) ustalono, że Inwestycja obejmie budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie fragmentu działki o nr ewid. 112/4, obręb Zwola.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Pod planowane przedsięwzięcie przeznaczyć do 1,2 ha powierzchni działki o numerze ewid. 112/4 obręb Zwola, gmina Zaniemyśl.
 2. Zachować od strony lasów na działkach o numerach ewid. 7117/2 i 112/5 obręb Zwola niezagospodarowane pasy buforowe o szerokości 25 m każdy.
 3. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 4. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
 5. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
 6. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
 7. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
 8. Powstające na terenie przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej.
 9. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany do gruntu lub/i zbiorników retencyjnych/dołów chłonnych, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
 10. W przypadku montażu pomp ciepła zainstalować maksymalnie 1 pompę ciepła dla pojedynczego budynku mieszkalnego z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 70 dB. Łącznie nie więcej niż 9 pomp ciepła. W porze nocy pompy ciepła eksploatować w trybie nocnym o poziomie mocy jednostki zewnętrznej nie wyższym niż 60 dB.
 11. Zaplecze techniczne, miejsca postojowe dla maszyn budowlanych i sprzętu transportowego oraz magazynowania materiałów budowlanych i odpadów należy zorganizować na terenie uszczelnionym, co zabezpieczy grunt i wody przed przedostaniem się do nich zanieczyszczeń (w tym substancji ropopochodnych);
 12. Na zapleczu budowy oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność odpowiedniej ilości i rodzaju sorbentów;
 13. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód należy natychmiast podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn wycieku;
 14. Odpady, powstające w trakcie prowadzenia prac budowlanych, należy gromadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, mając na celu zabezpieczenie gruntu i wód przed zanieczyszczeniem odciekami;
 15. Zaopatrzenie budynków mieszkalnych w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej;
 16. Ścieki bytowe z budynków należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia – stanowiąca załącznik nr 1.

Uzasadnienie

W dniu 24 czerwca 2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wpłynął wniosek Michała Ratajczaka zam. ul. Krótka 2A/4, 63-000 Środa Wlkp. działającego przez pełnomocnika Grzegorza Rydiana i Piotra Sadowskiego prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Rzecznawstwa i Ekonomii Środowiska CODEX Sadowski i Wspólnicy Spółka Jawna, ul. Stachury 9, 63-000 Środa Wielkopolska, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce o nr ewid. 112/4, obręb Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, woj. wielkopolskie”**, skorygowany o zapisy karty informacyjnej przedsięwzięcia w dniu 10 lipca 2025 r.

Do wniosku załączona została karta informacyjna przedsięwzięcia w trzech egzemplarzach wraz z zapisem w formie elektronicznej, poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów dla działek objętych wnioskiem oraz wypisy obejmujące obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, mapa 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, dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

W dniu 17 lipca 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl obwieszczeniem zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 3 ustawy ooś.

Następnie na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl pismem z dnia 17 lipca 2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wielkopolskiej o opinię w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl o wszczęciu postępowania administracyjnego, w dniu 22 lipca 2025 r. do Burmistrza wpłynął wniosek mieszkańców sąsiedniego osiedla dotyczący przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wyłączenia ulicy Konwaliowej i Zawilcowej jako planowanego dojazdu do terenu inwestycji, uwzględnienie wpływu inwestycji na warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców osiedla. Następnie w dniu 25 lipca 2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wpłynął kolejny wniosek stron w postępowaniu wskazujący na wyznaczenie innej drogi dojazdowej na planowaną budowę – rekomendując dojazd do ulicy Głównej, tak aby pojazdy budowy omijały osiedle na którym mieszkają strony postępowania. W związku z powyższym w dniu 22 sierpnia 2025 pismo zostały przekazane Inwestorowi z prośbą o ustosunkowanie się do jego treści.

W dniu 4 sierpnia 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wielkopolskiej wyraził opinię nr ON-NS.9011.438.2025 o możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu pismem z dnia 04 sierpnia 2025 r. znak P.ZZŚ.4901.314.2025.KN.1 również nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem znak WOO-IV.4220.1166.2025.BC.1 z dnia 4 sierpnia 2025 r. z uwagi na trwającą analizę dokumentów wydłużył termin załatwienia sprawy do dnia 25 sierpnia 2025 r.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Regionalny Dyrektor w piśmie z dnia 25 sierpnia 2025 r., znak: WOO-IV.4220.1166.2025.BC.2 zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl o wezwanie Inwestora do uzupełnienia k.i.p jak również do rozważenie korekty kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia. Niniejsze pismo zostało przesłane do Wnioskodawcy dnia 29 sierpnia 2025 r.

W odpowiedzi na wniosek stron w postępowaniu w dniu 1 września 2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wpłynęło pismo, w którym Inwestor poinformował organ, iż przychyliła się do prośby mieszkańców i na etapie ustalania drogi dojazdowej do realizacji inwestycji, wyraża chęć ograniczenia przejazdów pojazdów przez osiedle mieszkaniowe u zbiegu ulic Zawilcowa, Konwaliowa i Fiołkowa na rzecz dojazdu od strony ulicy Głównej, odpowiedź ta została przekazana stronom postępowania w dniu 3 września 2025 r.

Następnie w dniu 10 września 2025 r. w nawiązaniu do obwieszczenia o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Lasy Państwowe Nadleśnictwo Babki zgłosiły swoje uwagi do sprawy. Nadleśniczy Nadleśnictwa Babki zawnioskował o sformułowanie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia, aby zachowana została bezpieczna odległość od lasu, która pozwoli zachować ciągłość szlaków migracji zwierzyny i zmniejszy antropopresję na ekosystem leśny. Pismo Nadleśnictwa zostało przekazane Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu dnia 11 września 2025 r.

W dniu 23 września 2025 r. Inwestor wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl z wnioskiem o możliwość przedłużenia terminu przedłożenia wyjaśnień do 7 października 2025 r. W dniu 25 września 2025 r. Inwestor złożył do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wyjaśnienia i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Uzupełnienie złożone przez Wnioskodawcę zostało przekazane Regionalnemu Dyrektorowi dnia 02 października 2025 r., po czym pismem z dnia 17 października 2025 r. znak: WOO-IV.4220.1166.2025.BC.3 Regionalny Dyrektor ponownie zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl o wskazanie kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia na podstawie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znaczących oddziaływać na środowisko. Odpowiedź w powyższej sprawie została udzielona Regionalnemu Dyrektorowi 13 listopada 2025 r.

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2025 r. znak WOO-IV.4220.1166.2025.BC.5 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce o nr ewid. 112/4, obręb Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, woj. wielkopolskie**” nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, warunków i wymagań, o których mowa w sekcji II pkt 1-10 niniejszej decyzji.

Na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że:

Inwestycja obejmie budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie fragmentu działki o nr ewid. 112/4, obręb Zwola. Działka o powierzchni ok. 2,09 ha aktualnie użytkowana jest rolniczo. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 1,2 ha. Dla działek o nr ewid. 112/13, 112/10, 112/11 oraz części działki o nr ewid. 112/4, obręb Zwola wydana została decyzja Nr 54/2024 o warunkach zabudowy z dnia 16 października 2024r., znak: RI.GP.6730.41.2023 dla inwestycji obejmującej budowę maksymalnie czterdziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

Mając powyższe na uwadze organ zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o oś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś, w przypadku przedmiotowego przedsięwzięcia właściwym organem do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl. Na podstawie § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy o oś, przeanalizowano: rodzaj i cechy przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska m.in. względem obszarów objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, a także wpływ na krajobraz.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na wykonaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na części działki o numerze ewid. 112/4 obręb Zwola, gmina Zaniemyśl. W ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem planowane jest posadowienie do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących. Zgodnie z treścią złożonej dokumentacji powierzchnia działki, na której planowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie wynosi 2,08 ha, natomiast powierzchnia planowanego przedsięwzięcia, która ulegnie przekształceniu wyniesie do 1,2 ha. Powyższe założenia znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji ponieważ określają skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia. Wnioskodawca przewiduje, że planowane budynki będą miały maksymalnie do 200 m² powierzchni, do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia oraz około 9 m wysokości. Analiza k.i.p. wykazała, że planowane przedsięwzięcie będzie częścią kompleksu nieruchomości obsługiwanych wspólną siecią dróg dojazdowych i będzie wchodzić w skład kompleksu zabudowy tworząc wyodrębniony przestrzennie kompleks zabudowy.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy ooś na podstawie zapisów k.i.p. ustalono, że obecnie teren planowanego przedsięwzięcia stanowi teren użytkowany rolniczo. Teren planowanej zabudowy zostanie zlokalizowany w otoczeniu głównie gruntów rolnych, leśnych oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej znajdują się w kierunku południowo - wschodnim i jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z k.i.p. nie wynika, aby wnioskodawca zakładał możliwość wyposażenia budynków w klimatyzatory, bądź wentylację. Możliwy jest montaż pomp ciepła (po 1 dla każdego budynku) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej wynoszącym do 70 dB. W uzupełnieniu k.i.p. przedstawiono analizę oddziaływania na klimat akustyczny nie wykazując możliwości wystąpienia przekroczeń standardów akustycznych. W powyższej analizie przyjęto, że w ciągu dnia pompy ciepła będą eksploatowane w trybie standardowym z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy nie wyższym niż 70 dB, natomiast w porze nocnej urządzenia będą pracowały w trybie nocnym o poziomie mocy jednostki zewnętrznej nie wyższym niż 60 dB. Powyższe założenia przyjęte do analizy akustycznej znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji celem dotrzymania standardów akustycznych na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej będą przejazdy samochodów osobowych dojeżdżających do planowanych budynków mieszkalnych. Należy przewidywać, że źródłem hałasu będą także pojazdy związane z odbiorem odpadów. Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz wyniki przedstawionej analizy akustycznej nie przewiduje się, aby realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia mogła wiązać się z przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Celem ograniczenia wpływu

przedsięwzięcia na klimat akustyczny na etapie jego realizacji w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia.

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś ustalono, że na etapie prac budowlanych emisja substancji do powietrza będzie związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych oraz przemieszczaniem mas ziemnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Jednakże emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych. Z k.i.p. wynika, że system grzewczy oparty będzie na montażu pomp ciepła (w uzupełnieniu wnioskodawca wskazał, że dopuszcza zarówno pompy ciepła powietrze – woda, powietrzne lub gruntowe) lub ogrzewania elektrycznego. Wnioskodawca dopuszcza możliwość zastosowania do ogrzewania planowanych budynków indywidualnych kotłów grzewczych na paliwo stałe lub gazowe o mocy około 24 kW. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów, głównie osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając cechy przedsięwzięcia, planowany sposób ogrzewania budynków mieszkalnych, a przede wszystkim brak procesów produkcyjnych, które mogłyby stanowić źródło emisji substancji do powietrza, nie przewiduje się znaczącego wpływu przedsięwzięcia na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Z uwagi na przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś ustalono, że planowana zabudowa będzie realizowana głównie w sąsiedztwie gruntów rolnych, leśnych oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Na podstawie informacji zawartych w k.i.p. oraz uzupełnieniu k.i.p. nie stwierdzono, aby oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia wywoływało zmiany w stanie akustycznym środowiska w stopniu powodującym przeroczenia poziomów dopuszczalnych na terenach podlegających ochronie akustycznej. Nie stwierdzono również, aby przedmiotowe przedsięwzięcie spowodowało znaczący wzrost ruchu pojazdów w okolicy. Zastosowanie indywidualnego systemu do ogrzewania planowanych budynków opartego o pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne lub kotły grzewcze o niewielkiej mocy nie będzie wiązało się z ponadnormatywną emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy i rodzaj przedsięwzięcia w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami, ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy ooś należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii. Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz zakres i skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z sieci wodociągowej. Powstające ścieki bytowe odprowadzane będą do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej mające na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji. Z k.i.p. wynika, że wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne. Będą one odprowadzane powierzchniowo do gruntu w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia. Ponieważ planowane rozwiązanie minimalizuje utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia, dodając możliwość gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych lub/i dołach chłonnych. Należy zauważyć, że w przypadku wykonania odwiertów dla gruntowych pomp ciepła, wnioskodawca zobligowany jest do przedłożenia projektu robót geologicznych właściwemu miejscowo staroście, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290). W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy ooś w oparciu o przedstawioną k.i.p. ustalono, że planowane do budowy domy jednorodzinne nie będą zlokalizowane na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Z k.i.p. wynika, że przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie kulturowe, historyczne lub archeologiczne. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego oraz na obszarach górskich. Od strony zachodniej i południowej teren planowanego przedsięwzięcia graniczy z terenem leśnym. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o dużej gęstości zaludnienia oraz na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś, na podstawie informacji zawartych w k.i.p. ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Będą one przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Powstające odpady będą selektywnie gromadzone w specjalnych pojemnikach i odbierane przez uprawniony podmiot. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.

W nawiązaniu do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś ustalono, że realizacja przedsięwzięcia wiąże się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć

materiałów i surowców budowlanych. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są: specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012, oddalony o 1 km oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017, oddalony o 1,5 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie znajduje się w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym „Dolina Obry” KPnC-8A. Nadleśniczy Nadleśnictwa Babki w piśmie z 11 września 2025 r. wskazał m. in. na konieczność zmniejszenia skali zabudowy, w celu zmniejszenia antropopresji na sąsiedni las i maksymalnego rozrzedzenia planowanej zabudowy w celu zachowania korytarzy migracyjnych dla zwierząt, co wnioskodawca w piśmie z dnia 23 września 2025 r. uwzględnił i zadeklarował, że na działce o numerze ewid. 112/4 obręb Zwola zachowany zostanie pas 25 m szerokości od strony lasu na działkach o numerach ewid. 7117/2 i 112/5 obręb Zwola, tj. od kierunku południowego i zachodniego wyłączony zostanie spod zainwestowania. Powyższe uwzględniono w nałożonych warunkach.

W celu ochrony płazów i innych drobnych zwierząt na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunek, aby podczas prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwiecznione w nich zwierzęta.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym, brak konieczności wycinki drzew i krzewów oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi warunkami nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu.

W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k oraz lit. f ustawy ooś ustalono, że inwestycja zlokalizowana będzie w granicach:

- jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600060, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym; jest ona monitorowana, a w odniesieniu do ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została uznana za **zagrożoną ilościowo i chemicznie**; przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia; celem środowiskowym jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny;

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych jeziornych JCWP o kodzie LW10144 – Raczyńskie, które jest silnie zmienioną częścią wód, monitorowaną, o aktualnym **złym stanie**, a zgodnie z oceną ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako **zagrożona**; celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny; termin osiągnięcia celu środowiskowego wyznaczono po 2027 rok - dla wskaźników: azot ogólny, przezroczystość, fosfor ogólny;
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych JCWP o kodzie RW6000181857489 – Głuszynka, która jest naturalną częścią wód, monitorowaną, o aktualnym **złym stanie**, a zgodnie z oceną ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako **zagrożona**; celem środowiskowym jest umiarkowany stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny; termin osiągnięcia celu środowiskowego wyznaczono na 2027 rok.

Po przeanalizowaniu charakteru przedsięwzięcia, uwarunkowań i skali oddziaływania, a także planowanych do zastosowania rozwiązań i technologii, ustalono, że (przy zachowaniu określonych wyżej warunków) nie wystąpi negatywne oddziaływanie na stan wyżej wymienionych części wód ani na realizację określonych dla nich celów środowiskowych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy o oś przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność, możliwości ograniczenia oddziaływania, a także możliwość powiązań z innymi przedsięwzięciami ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 10 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl w dniu 28 listopada 2025 r., zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do materiałów zgromadzonych w przedmiotowym postępowaniu. W toku postępowania wpłynęły uwagi i wnioski stron, o których mowa w niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w szczególności rozwiązania chroniące środowisko na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, organ uznał, że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Stwierdzono także, że po zrealizowaniu przez Inwestora warunków zawartych w przedłożonych dokumentach, realizacja przedmiotowej inwestycji będzie zgodna z wymaganiami ochrony środowiska.

Po przeanalizowaniu i uwzględnieniu łącznie uwarunkowań z art. 63 ust. 1 ustawy o oś, dokonaniu pełnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego (w tym załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia), biorąc pod uwagę powołane opinie organów wyspecjalizowanych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp. nie znaleziono podstaw do stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. **Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.** Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może, na podstawie art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, od Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zajęcie stanowiska, w drodze postanowienia, następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, złożony nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy:
 - 1) wydające decyzje określające warunki korzystania ze środowiska w zakresie, w jakim ma być uwzględniona przy wydawaniu tych decyzji;
 - 2) wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś;
 - 3) przyjmujące zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl
/-/ Honorata Jaskólska
Zastępcą Kierownika Referatu
Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska
(dokument podpisany elektronicznie)

Załącznik 1:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Pełnomocnik
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. aa.

Do wiadomości

1. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
ul. Szewska 1
61-760 Poznań
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Kościuszki 57
61-891 Poznań
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Żwirki i Wigury 1
63-000 Środa Wlkp.

Do wiadomości /ostateczna decyzja/:

1. Starostwo Powiatowe w Środzie Wlkp.
ul. Daszyńskiego 5
63-000 Środa Wlkp.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Sporządzono zgodnie z art. 82 ust. 3 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie fragmentu działki o nr ewid. 112/4, obręb Zwola, gm. Zaniemyśl, woj. wielkopolskie. Powierzchnia, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja wynosi ok. 1,2 ha.

Przedsięwzięcie składać się będzie z następujących elementów:

a) dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o następujących parametrach:

- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: ok. 1,2 ha,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu: 9 m,
- geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25 – 45°,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12 m,
- powierzchnia zabudowy: budynki mieszkalne do 200 m²,
- utwardzone dojścia i wjazdy do projektowanych budynków oraz miejsca postojowe (kostka betonowa) o powierzchni: ok. 8 500 m²,

b) obsługa komunikacyjna:

- droga wewnętrzna projektowana (utwardzona droga gruntowa/żwirowa),
- ilość miejsc parkingowo-postojowych na terenie objętym inwestycją: 22 miejsc postojowych dla dwóch samochodów osobowych,
- ilość miejsc parkingowo-postojowych na obszarach przyległych: nie przewiduje się dla samochodów ciężarowych: nie przewiduje się.

Dla każdego budynku zostanie wydzielona odrębna, ogrodzona działka, na której przewidziano wykonanie utwardzonego dojścia do budynku, z miejscem postojowym dla dwóch samochodów osobowych oraz miejsca lokalizacji pojemników na posegregowane odpady. Dojazd do każdego budynku zapewnić ma droga wewnętrzna z placem manewrowym.

Woda na cele socjalno-bytowe dostarczana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie pojazdami asenizacyjnymi wywożone na oczyszczalnię ścieków.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą infiltracyjnie do gruntu na terenie działek objętych planowaną inwestycją.

Planuje się indywidualne źródła ciepła. Zaopatrzenie w energię ciepłą przy zastosowaniu pompy ciepła lub za pomocą energii elektrycznej. Inwestor nie wyklucza jednak ogrzewania paliwem stałym tj. ekogroszkiem czy też kotłem na gaz ziemny. Dostęp do energii elektrycznej odbędzie się za pomocą przyłączenia do sieci. Gospodarowanie odpadami będzie prowadzone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zaniemyśl.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie koryta ekologicznego Dolina Warty KPnC-22A. Inwestor informuje, iż na działce o nr ewid. 112/4 obręb Zwola, zostanie zachowana bezpieczna odległość od lasu minimum 25 m w celu zachowania ciągłości szlaków migracji zwierzyny i zmniejszenia antropopresji na ekosystem leśny.

Nowoprojektowane budynki mieszkalne zostaną wykonane z konstrukcji murowanej. Zgodnie z przepisami budowlanymi głębokość wykonywanych wykopów pod fundamenty wynosi ok. 100 cm.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia nie można jednoznacznie wykluczyć zajścia potrzeby dokonania odwodnienia wykopów budowlanych. Ewentualne obniżenie zwierciadła wody gruntowej podczas wykonywania wykopów pod sieci lub fundamenty będzie krótkotrwałe i ograniczy się do terenu realizacji inwestycji i nie spowoduje trwałych zmian w zasobach wodnych. W razie potrzeby zakres robót związanych z odwodnieniem wykopów będzie ograniczony do niezbędnego minimum, a w przypadku odwodnienia wykopów budowlanych nie nastąpi negatywne oddziaływanie na grunty i obiekty w sąsiedztwie terenu inwestycji. Szczegółowe informacje dotyczące prowadzenia prac fundamentowych oraz odwodnienia wykopów zostaną zawarte w projekcie budowlanym. W wyniku realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia powierzchnia działki objętej wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zostanie przekształcona w całości.

Na obecnym etapie procedury nie został sporządzony plan zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalizacji planowanych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej. Powyższy plan ustalony zostanie na etapie tworzenia projektu budowlanego dla zespołu budynków lub indywidualnie dla poszczególnych budynków mieszkalnych.