

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL**

RPŚ.6220.16.2025

**POSTANOWIENIE**

Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl na podstawie art. 63 ust. 1 i ust. 4, art. 65 ust. 2 i 3, art. 66, art. 68 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 oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku

działającego przez pełnomocnika Monikę Rosiejak-Rutyna, Czarnotki 60, 63-020 Zaniemyśl w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą **„Budowa 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie obejmującym działki o numerze ewidencyjnym 102/2 w miejscowości Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”** oraz po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp., Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

**Postanawia**

- I. Stwierdzić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla inwestycji polegającej na **„Budowie 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie obejmującym działki o numerze ewidencyjnym 102/2 w miejscowości Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”**.
- II. Określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, który powinien zostać sporządzony zgodnie z art. 66 ustawy ooś, a ponadto winien zawierać szczegółową analizę podanych niżej zagadnień:
  1. Z zakresu gospodarki wodnej, środowiska gruntowo-wodnego i hydrogeologii:
    - 1) Przedstawienie budowy geologicznej i hydrogeologicznej w miejscu przewidzianym pod posadowienie zbiorników na ścieki bytowe, z uwzględnieniem rodzajów gruntu i warunków gruntowo-wodnych, w tym głębokości występowania poziomu wód gruntowych.
    - 2) Przedstawienie informacji w zakresie wykorzystania zbiorników bezodpływowych na ścieki, uwzględniających w szczególności: właściwości materiału, z którego będą wykonane (w aspekcie zapewnienia pełnej ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem), ich liczby i pojemności zapewniającej bezpieczne

- przetrzymanie ścieków (do momentu ich wywozu) oraz zakładanej częstotliwości ich opróżniania i logistyki z tym związanej.
- 3) Określenie ilości powstających ścieków bytowych wraz ze sposobem ich zagospodarowania, a także określenie ilości wód opadowych i roztopowych, sposobów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu planowanego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem rozwiązań ukierunkowanych na zwiększenie naturalnej retencji, jak również wynikających z możliwości terenowych i warunków gruntowo-wodnych.
  - 4) Przedstawienie analizy w zakresie możliwości lokalizacji zbiorników bezodpływowych oraz ujęć wód podziemnych na terenie planowanego przedsięwzięcia w kontekście przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).
  - 5) Przedstawienie informacji na temat: zakładanej głębokości planowanych ujęć wód podziemnych, warstwy wodonośnej, z której pobierana będzie woda, maksymalnej wydajności studni, średniorocznego poboru wody ze studni, wielkości depresji i promienia leja depresji przy poborze maksymalnym.
  - 6) Podanie informacji na temat innych ujęć wód podziemnych znajdujących się w otoczeniu przedsięwzięcia, w szczególności wskazanie warstwy wodonośnej, z której pobierana jest woda oraz promienia leja depresji. Dokonanie oceny czy i w jaki sposób planowane ujęcia będą oddziaływały na te ujęcia wód podziemnych.
  - 7) Wyjaśnienie czy planowane ujęcia wód podziemnych będą się znajdowały w obszarze zasobowym innego ujęcia wód podziemnych i dokonanie oceny ich wpływu na zasoby tego ujęcia.
  - 8) Wskazanie czy wody podziemne w warstwie wodonośnej, z której planowany jest pobór, nadają się pod względem jakości do wykorzystania przez ludzi. W przypadku wystąpienia potrzeby ich uzdatniania przedstawienie rozwiązań technicznych i technologicznych w tym zakresie, z uwzględnieniem środowiska gruntowo-wodnego.
  - 9) W celu oceny wpływu planowanych ujęć wód podziemnych na lokalne zasoby wód podziemnych w rejonie przedsięwzięcia wskazanie zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla terenu przedsięwzięcia wraz z dokonaniem oceny czy są one wystarczające dla realizacji planowanych ujęć. Należy także wyjaśnić, jakie zasoby są dostępne po uwzględnieniu zasobów już rozdysponowanych.

## 2. Z zakresu ochrony przyrody:

- 1) Przedstawienie aktualnych danych dotyczących bioty grzybów i szaty roślinnej terenu przedsięwzięcia. W raporcie należy wyjaśnić czy na terenie przedsięwzięcia występują siedliska przyrodnicze lub gatunki roślin mające znaczenie dla Wspólnoty, to jest wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713).

- 2) Przedstawienie aktualnych danych dotyczących fauny terenu przedsięwzięcia i jego otoczenia ze wskazaniem stwierdzonych chronionych, rzadkich lub zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt, w tym ptaków i płazów. Należy opisać metodykę prowadzenia badań oraz wskazać daty obserwacji przyrodniczych. W przypadku ptaków lęgowych należy podać stwierdzone gatunki, liczbę par i kategorie lęgowości zarówno na terenie przedsięwzięcia, jak i w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.
- 3) Dokonanie oceny wpływu przedsięwzięcia na roślinność, florę i faunę terenu przedsięwzięcia, w szczególności na ptaki i pazy.
- 4) Dokonanie oceny oddziaływania przedsięwzięcia, w tym skumulowanego, na krajobraz, w tym na jego elementy o znaczeniu kulturowym, historycznym i archeologicznym ze wskazaniem źródła informacji. Należy przedstawić działania ograniczające negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na krajobraz.
- 5) Dokonanie oceny oddziaływania przedsięwzięcia, w tym skumulowanego, na lokalne szlaki migracyjne zwierząt z podaniem minimalnej odległości między ogrodzeniami na poszczególnych działkach budowlanych, a lasem wraz z uzasadnieniem przyjętej wartości.
- 6) Przedstawienie dokumentacji fotograficznej analizowanego terenu.

3. Z zakresu ochrony klimatu wyjaśnienie, w jaki sposób przedsięwzięcie może wpłynąć na zmiany klimatu i czy przewidziano rozwiązania łagodzące te zmiany, a także dokonanie oceny odporności przedsięwzięcia na przewidywane zmiany klimatu, tj. wyjaśnienie czy przedsięwzięcie będzie przystosowane do postępujących zmian klimatu uwzględniając elementy związane z klęskami żywiołowymi, np. silne wiatry, suszę, pożary, fale upałów i mrozów, powodzie, nawałne deszcze i burze, intensywne opady śniegu i proszę opisać ewentualne działania minimalizujące.

### **Uzasadnienie**

W dniu 19 września 2025 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie obejmującym działki o numerze ewidencyjnym 102/2 w miejscowości Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”**.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej k.i.p. sporządzonej w sierpniu 2025 r. należało stwierdzić, że wnioskowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie zatem z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o oś planowane przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy stwierdzono także, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W związku z art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 3 ustawy o oś ze względu na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, o wszelkich czynnościach administracyjnych strony postępowania zawiadamiane były w trybie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691). Żadna ze stron postępowania nie wniosła wniosków, ani uwag do sprawy na tym etapie.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy o oś wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp. oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie poinformowano organy opiniujące, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wlkp. pismem nr ON-NS.9011.592.2025 z dnia 30 września 2025 r. wezwał do uzyskania od Inwestora wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia. Pismo w tej sprawie zostało przekazane Inwestorowi w dniu 3 października 2025 r.

Następnie Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu, opinią nr PZ.ZZŚ.4901.412.2025.MS.1 z dnia 3 października 2025 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-IV.4220.1564.2025.AK.1 z dnia 6 października 2025 r. z uwagi na trwającą analizę dokumentów poinformował, że sprawa zostanie załatwiona w terminie późniejszym tj: do dnia 3 listopada 2025 r. W dniu 21 października 2025 r. Inwestor złożył wyjaśnienia do k.i.p z wezwania Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp., które zostało przesłane do ww. organu dnia 27 października 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-IV.4220.1564.2025.AK.2 z dnia 4 listopada 2025 r. z uwagi na trwającą analizę dokumentów poinformował, że sprawa zostanie załatwiona w terminie późniejszym do dnia 18 listopada 2025 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wlkp. pismem nr ON-NS.9011.592.2025 z dnia 12 listopada 2025 r. wyraził opinię, o możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-IV.4220.1564.2025.AK.3 z dnia 21 listopada 2025 r. wezwał Inwestora za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl do uzupełnienia k.i.p dla planowanego przedsięwzięcia. Wezwanie to zostało przekazane Inwestorowi dnia 27 listopada 2025 r. , na które uzyskano od Inwestora odpowiedź dnia 9 grudnia 2025 r. i przekazano Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu dnia 17 grudnia 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w opinii nr WOO-IV.4220.1564.2025.AK.6 z dnia 18 lutego 2026 r. **stwierdził, że istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił zakres raportu.**

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, przeanalizowano: rodzaj, skalę 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 uciążliwość 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.

Analiza przedłożonych materiałów wykazała, że w ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (do dwóch kondygnacji) na terenie działki nr ewid. 102/2 obręb Zwola gmina Zaniemyśl. Powierzchnia ww. działki wynosi 54 089 m<sup>2</sup>. Składają się na nią grunty rolne. Przedsięwzięcie zajmie całą powierzchnię przedmiotowej działki. W ramach przedsięwzięcia poza 64 budynkami mieszkalnymi powstanie także 128 miejsc parkingowych. Na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalono, że ścieki bytowe wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, a woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodziła z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy ooś na podstawie k.i.p. oraz ogólnodostępnych zdjęć lotniczych ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia to teren niezagospodarowany, użytkowany rolniczo. Analizując przedłożone materiały Regionalny Dyrektor zwrócił uwagę na przyjęte przez wnioskodawcę rozwiązania w zakresie zaopatrzenia przedsięwzięcia w wodę i w zakresie postępowania z wytwarzanymi ściekami bytowymi w odniesieniu do jego skali oraz przepisów prawa. W związku z tym, że k.i.p. zawierała bardzo ogólne informacje w przedmiotowym zakresie, Regionalny Dyrektor wezwał pełnomocnika wnioskodawcy (za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl) do jej uzupełnienia. W przedmiotowym wezwaniu szczególną uwagę zwrócono na art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.), zgodnie z którym właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Regionalny Dyrektor zaznaczył, że przepis ten oznacza, że posadowienie zbiorników bezodpływowych oraz wykonanie przydomowych oczyszczalni ścieków stanowi rozwiązanie możliwe do zastosowania jedynie w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w tym przepisie. Biorąc powyższe pod uwagę tut. organ zwrócił się do pełnomocnika wnioskodawcy z prośbą o wskazanie czy przewidywane do zastosowania rozwiązanie w postaci gromadzenia ścieków w indywidualnych zbiornikach

bezodpływowych jest wynikiem braku technicznej możliwości przyłączenia terenu przedsięwzięcia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Regionalny Dyrektor zwrócił także uwagę na konieczność wskazania czy w pobliżu terenu przeznaczonego pod przedsięwzięcie znajduje się sieć, o której wyżej mowa. Argumentując swoje wezwanie Regionalny Dyrektor zaznaczył, że szczelne zbiorniki bezodpływowe stanowią możliwe do zastosowania rozwiązanie przewidziane w przepisach prawa tylko w określonych sytuacjach, gdy dostęp do zbiorczego systemu kanalizacyjnego jest niemożliwy lub znacząco utrudniony. Przy czym należy podkreślić, że taki zorganizowany system kanalizacyjny ujmujący ścieki i doprowadzający je do miejsca, w którym zostaną poddane oczyszczaniu, jest najbardziej korzystny i najbezpieczniejszy dla środowiska gruntowo-wodnego, ponieważ eliminuje wszelkie ryzyka, występujące w przypadku pozostałych rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków, których skuteczność i bezpieczeństwo są w pełni uzależnione od indywidualnych użytkowników oraz ich odpowiedzialności w tym zakresie). W swojej odpowiedzi na analizowane wezwanie pełnomocnik wnioskodawcy w sposób zdawkowy wskazał, że przewiduje zastosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki, jednocześnie nie planując przyłączenia terenu przedsięwzięcia do zewnętrznej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ponieważ ze względów ekonomicznych jest to dla niego nieopłacalne.

W związku z tym, że w ocenie Regionalnego Dyrektora wskazane przez wnioskodawcę rozwiązanie w zakresie postępowania ze ściekami bytowymi, które będą w sposób ciągły wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, polegające na ich gromadzeniu w indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, jest związane z większym ryzykiem wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne (a tym samym zdecydowanie mniej korzystnym w stosunku do zbiorczego, zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej), powinno być ono poddane bardziej szczegółowej analizie pod kątem wpływu na środowisko. W kontekście powyższego podkreślenia wymaga przede wszystkim fakt, że prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o indywidualne zbiorniki wymaga ze strony ich właścicieli pełnienia ciągłego nadzoru nad ich szczelnością i poziomem napełnienia, zapewniającego ich bezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego użytkowanie. Nie bez znaczenia pozostaje w analizowanym przypadku także skala przedsięwzięcia i związana z nią znaczna liczba zbiorników posadowionych na stosunkowo niewielkim terenie (64 sztuki). Jak już wyżej wskazano, szczelne zbiorniki bezodpływowe stanowią możliwe do zastosowania rozwiązanie przewidziane w przepisach prawa tylko w określonym przypadku, gdy dostęp do zbiorczego systemu kanalizacyjnego jest niemożliwy lub znacząco utrudniony. Podkreślić także należy, że (co już wyżej wskazano) taki zorganizowany system kanalizacyjny ujmujący ścieki i doprowadzający je do miejsca, w którym zostaną poddane oczyszczaniu, jest najbardziej korzystny i najbezpieczniejszy dla środowiska gruntowo-wodnego, ponieważ eliminuje wszelkie ryzyka, występujące w przypadku pozostałych rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków, których skuteczność i bezpieczeństwo są w pełni uzależnione od indywidualnych użytkowników oraz ich odpowiedzialności w tym zakresie).

W świetle powyższego w ocenie Regionalnego Dyrektora zasadne jest w analizowanym przypadku stwierdzenie potrzeby przeprowadzenia przedmiotowego postępowania z oceną oddziaływania na środowisko i opracowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko. W raporcie o oddziaływaniu na środowisko należy przede wszystkim przedstawić budowę geologiczną i hydrogeologiczną w miejscu przewidzianym pod posadowienie zbiorników na ścieki bytowe, z uwzględnieniem rodzajów gruntu i warunków gruntowo-wodnych, w tym głębokości występowania poziomu wód gruntowych oraz w odniesieniu do powyższego dokonać oceny w zakresie oddziaływania planowanych zbiorników na ścieki bytowe na środowisko gruntowo-wodne w miejscu realizacji przedsięwzięcia z uwzględnieniem kwestii dotyczących: właściwości materiału, z którego będą wykonane (w aspekcie zapewnienia pełnej ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem), ich liczby i pojemności zapewniającej bezpieczne przetrzymanie ścieków (do momentu ich wywozu) oraz zakładanej częstotliwości ich opróżniania i logistyki z tym związanej. Taka analiza pozwoli na dokonanie rzetelnej oceny przewidywanego do zastosowania rozwiązania na środowisko gruntowo-wodne rozpatrywanego obszaru. Ze szczególną mocą podkreślić tutaj należy, że w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko indywidualny interes wnioskodawcy powinien być rozpatrywany w szerszym kontekście, wykraczającym jedynie poza dotyczące go bezpośrednio kwestie (jak ma to miejsce w rozpatrywanym przypadku) ekonomiczne i finansowe. Dodatkowo w zakresie raportu ujęto również zagadnienie dotyczące określenia przewidywanych ilości powstających ścieków bytowych wraz ze sposobem ich zagospodarowania, a także określenia ilości wód opadowych i roztopowych, sposobów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu planowanego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem rozwiązań ukierunkowanych na zwiększenie naturalnej retencji, jak również wynikających z możliwości terenowych i warunków gruntowo-wodnych.

Kolejną kwestią wymagającą przeprowadzenia pogłębionej analizy w rozpatrywanym przypadku jest w ocenie Regionalnego Dyrektora wskazane przez wnioskodawcę rozwiązanie w zakresie zaopatrzenia planowanych 64 budynków w wodę na cele socjalno-bytowe bazujące na 64 indywidualnych ujęciach wód podziemnych. W odniesieniu do tego zagadnienia tut. organ – podobnie, jak w przypadku postępowania ze ściekami – zwrócił się do pełnomocnika wnioskodawcy o dodatkowe wyjaśnienia, wskazując jednocześnie, że rozwiązanie to (z uwagi na swój charakter) musi zostać poddane bardziej szczegółowej analizie i ocenie jako rozwiązanie oddziałujące na środowisko (w tym przypadku hydrogeologiczne). W swoim piśmie wzywającym pełnomocnika wnioskodawcy do uzupełnienia k.i.p. tut. organ podkreślił, że aby taka analiza i ocena mogła zostać przeprowadzona, wnioskodawca jest zobowiązany przedstawić informacje na temat: przewidywanej do ujęcia warstwy wodonośnej, przewidywanej głębokości, liczby i wydajności planowanych ujęć, obecności/braku obecności innych znajdujących się w pobliżu ujęć wód podziemnych z przedstawieniem ich charakterystyki i opisem funkcjonowania, a także ewentualnego wpływu planowanych ujęć na potrzeby rozpatrywanej zabudowy na ujęcia istniejące należące do innych użytkowników. Zaakcentowany został także fakt, że przewidziana do pobierania woda może wymagać uzdatniania, a co za tym idzie zapewnienia infrastruktury, która będzie to umożliwiała.

W odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora pełnomocnik wnioskodawcy również i w tym zakresie przedstawił bardzo ogólne i lakoniczne wyjaśnienia, skupiając się jedynie na kwestiach ekonomicznych (podobnie jak w przypadku postępowania ze ściekami) i podał, że wnioskodawca nie przewiduje rozbudowy sieci wodociągowej, bo jest to dla niego nieopłacalne. W uzupełnieniu k.i.p. w żaden sposób nie odniesiono się do zagadnień wskazanych przez Regionalnego Dyrektora jako wymagających pogłębionej analizy. Nie przedstawiono żadnych informacji na temat przewidywanej do ujęcia warstwy wodonośnej, przewidywanej głębokości i wydajności planowanych ujęć, obecności/braku obecności innych znajdujących się w pobliżu ujęć wód podziemnych z przedstawieniem ich charakterystyki i opisem funkcjonowania, a także ewentualnego wpływu planowanych ujęć na potrzeby rozpatrywanej zabudowy na ujęcia istniejące należące do innych użytkowników. Brak informacji w przedmiotowym zakresie powoduje, że zgromadzony w ramach prowadzonego postępowania materiał dowodowy jest dalece niewystarczający dla zajęcia stanowiska wyrażającego jednoznacznie brak negatywnego oddziaływania ze strony przedsięwzięcia na środowisko hydrogeologiczne. Na podstawie posiadanych obecnie informacji nie jest nawet możliwe jednoznaczne wskazanie że pobór z planowanych do wykonania ujęć będzie realizowany w ramach zwykłego korzystania z wód, które ma miejsce wtedy, gdy odbywa się on w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę. W związku z nieznaną głębokością planowanych ujęć nie jest również możliwe stwierdzenie czy ich wykonanie i późniejsza eksploatacja nie będą wymagały uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, że w przypadku wykonywania otworów wiertniczych o głębokości przekraczającej 30 m p.p.t. w celu realizowania ujęć wód podziemnych na potrzeby poboru wody w ilości nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290). W takim przypadku konieczne będzie również, zgodnie z art. 33 ust. 2 i art. 395 pkt 5 ustawy z 20 lipa 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.), uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Jednak już sam fakt planowanej liczby indywidualnych ujęć (64 sztuki) powoduje, że ich docelowa eksploatacja (w wariantcie najbardziej niekorzystnym dla środowiska jednoczesna) może w efekcie prowadzić do skumulowanego oddziaływania na środowisko hydrogeologiczne. W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, że zasoby wód podziemnych stanowią jeden z komponentów środowiska, w odniesieniu do których należy przeanalizować realizację planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko. Przedsięwzięcia polegające na poborze wód podziemnych z lokalnie występujących warstw wodonośnych zaliczają się do przedsięwzięć, które mają bezpośredni wpływ na środowisko hydrogeologiczne i ustalone zasoby wód podziemnych dla danej jednostki hydrogeologicznej. Dlatego już na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach konieczne jest dokładne przeanalizowanie tego zagadnienia. Aby analiza oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w tym przypadku środowisko hydrogeologiczne) została przeprowadzona w sposób miarodajny i wiarygodny, powinna bazować na jak najbardziej dokładnych i konkretnych danych. Dane i informacje przedstawione w k.i.p. i w uzupełnieniu k.i.p. nie pozwalają w żaden sposób na dokonanie

oceny przyszłego oddziaływania prowadzonego poboru wody na przewidywaną do ujęcia warstwę wodonośną oraz jej innych użytkowników. W ocenie Regionalnego Dyrektora taki materiał dowodowy nie pozwala na zajęcie stanowiska wyrażającego jednoznacznie brak negatywnego oddziaływania ze strony przedsięwzięcia na środowisko hydrogeologiczne. Dlatego w zakresie raportu zawartym w niniejszym postanowieniu szczególną wagę przyłożono do przedstawienia informacji na temat zakładanej głębokości planowanych ujęć wód podziemnych, warstwy wodonośnej, z której pobierana będzie woda, maksymalnej wydajności studni, średniorocznego poboru wody ze studni, wielkości depresji i promienia leja depresji przy poborze maksymalnym oraz podania informacji na temat innych ujęć wód podziemnych znajdujących się w otoczeniu przedsięwzięcia, a w szczególności wskazanie warstwy wodonośnej, z której pobierana jest (w ramach eksploatacji tych ujęć) woda oraz promienia leja depresji. Dokonanie oceny czy i w jaki sposób planowane ujęcia będą oddziaływały na te ujęcia wód podziemnych. Za zasadne uznano także wyjaśnienie czy planowane ujęcia będą się znajdowały w obszarze zasobowym innego ujęcia wód podziemnych i dokonanie oceny ich wpływu na zasoby tego ujęcia. Kolejnym zagadnieniem wymagającym przeanalizowania jest wskazanie czy wody podziemne w warstwie wodonośnej, z której planowany jest ich pobór, nadają się pod względem jakości do wykorzystania przez ludzi, a w przypadku wystąpienia potrzeby ich uzdatniania – przedstawienie rozwiązań technicznych i technologicznych w tym zakresie, z uwzględnieniem środowiska gruntowo-wodnego. Biorąc pod uwagę liczbę planowanych ujęć, w celu dokonania oceny ich wpływu na lokalne zasoby wód podziemnych w rejonie przedsięwzięcia, wskazano również na potrzebę określenia zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla terenu przedsięwzięcia wraz z dokonaniem oceny czy są one wystarczające dla realizacji planowanych ujęć, a także wyjaśnieniem, jakie zasoby są aktualnie dostępne po uwzględnieniu zasobów już rozdysponowanych. W kontekście obu przyjętych do zastosowania przez wnioskodawcę rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami i zaopatrzenia w wodę zobowiązano go do przedstawienia analizy w zakresie możliwości lokalizacji zbiorników bezodpływowych oraz ujęć wód podziemnych na terenie planowanego przedsięwzięcia w kontekście przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).

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 2026 r. poz. 16). Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są: specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012, oddalony o 1,2 km oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017, oddalony o 1,8 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie znajduje się w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym „Dolina Obry” KPnC-8A. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na gruncie ornym, a jego realizacja nie będzie się wiązać z wycinką drzew i krzewów. W otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się grunty orne, las i kopalnia kruszywa. W k.i.p. nie przedłożono wyników obserwacji przyrodniczych. W trakcie odrębnego postępowania

prowadzonego przed tut. organem, znak: WOO-I.4220.52.2022.NB, w sprawie budowy 80 domów na działkach o nr ewid. 112/4; 112/10; 112/11; 112/13 obręb Zwola, Nadleśnictwo Babki w piśmie z 24.03.2022 r., znak: ZG.2210.28.2021 wskazało m. in., że skala zabudowy i jej zagęszczenie może negatywnie oddziaływać na lokalne korytarze migracyjne zwierząt oraz, że należy zachować niezagospodarowany pas o szerokości co najmniej 25 m od lasu. Oba przedsięwzięcia oddalone są od siebie o 0,1 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie sąsiaduje z lasem od kierunku południowego i zachodniego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że zabudowa mieszkaniowa spowoduje uszczuplenie siedlisk zwierząt nie tylko na skutek bezpośredniego oddziaływania na etapie jego realizacji poprzez np. zajęcie terenu, ale ze względu na zwiększoną antropopresję zmieni się także charakter tego miejsca. Oprócz pojawienia się samej zabudowy, nastąpi penetracja terenów przyległych przez mieszkańców w wyniku aktywności ludzi, również w godzinach porannych i wieczornych, co ma niebagatelny wpływ na aktywność ptaków w sąsiedztwie zabudowy. Nastąpi wzrost ruchu samochodowego wynikający z dojazdu do zabudowań, a także pojawienie się zwierząt domowych aktywnych w środowisku naturalnym. Wpływ oddziaływania związanego z aktywnością i migracją do środowiska kotów został uznany jako jeden z głównych antropogenicznych czynników wpływających na śmiertelność ptaków, co zostało szeroko omówione m.in. w opracowaniu *Cats kill millions of vertebrates in Polish farmland annually*, D. Krauze-Gryz, J. Gryz, M. Żmihorski, *Global Ecology and Conservation*, Volume 17, January 2019. Oprócz bezpośredniego zagrożenia wynikającego z ataków zwierząt domowych na ptaki, głównie zakładające gniazda na ziemi, koty mogą również wpływać na ornitofaunę pośrednio. W wyniku stresu związanego z ich pojawieniem się, zmianie ulec mogą zachowania lęgowe ptaków. Z prowadzonych badań wynika, że koty polują nie tylko na ptaki i ssaki, ale także na płazy, gady, a także na duże owady. W przypadku płazów należy także wskazać na ryzyko zwiększonej śmiertelności w okresie ich migracji w związku z ruchem samochodów, a dodatkowe zanieczyszczenie światłem w związku z montowanym nie tylko przy planowanej zabudowie, ale także wzdłuż dróg dojazdowych oświetleniem może również negatywnie wpływać na migrujące płazy, a także inne zwierzęta. Nawet niewielkie powierzchnie monokultur rolnych mogą stanowić siedliska rzadkich i objętych ochroną gatunkową ptaków, a na czerwonej liście roślin naczyniowych Polski (Kaźmierczakowa R. *Polska czerwona lista paprotników i roślin kwiatowych*, Instytut Ochrony Przyrody Polskiej Akademii Nauk, Kraków, 2016) chwasty stanowią niemalże 9% jej ogółu. Raport o oddziaływaniu na środowisko powinien zawierać obecny opis zagospodarowania przestrzennego, opis szaty roślinnej, a także informacje o stwierdzonych chronionych gatunkach roślin, zwierząt, w tym ptaków lęgowych, w tym ptaków wodnych i płazów. W przypadku ptaków inwentaryzację należy przeprowadzić zarówno na terenie przedsięwzięcia, jak i w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia. Należy ocenić wpływ przedsięwzięcia, a w tym wpływ skumulowany, na środowisko przyrodnicze, w szczególności na ptaki i płazy. Należy podać minimalną odległość przedsięwzięcia od lasu, a w przypadku, gdy będzie to mniej niż 25 m, należy to uzasadnić i ocenić wpływ na lokalne korytarze migracyjne średniej wielkości i duże ssaki. Raport powinien także zawierać analizę wpływu przedsięwzięcia na krajobraz, w tym na jego elementy o znaczeniu kulturowym, historycznym i archeologicznym ze wskazaniem źródła

informacji i z przewidzianymi działaniami minimalizującymi. Działaniami minimalizującymi wpływ przedsięwzięcia na krajobraz może być np. nawiązanie kształtem brył budynków oraz detali architektonicznych i małej architektury do lokalnych wzorców architektonicznych, stonowana kolorystyka elewacji budynków czy obsadzenie terenu planowanej zabudowy zielenią osłonowo-izolacyjną, stonowana kolorystyka elewacji budynków itp.

Mając na względzie powyższe ustalenia, w szczególności realizację przedsięwzięcia, które z uwagi na przyjęte do zastosowania rozwiązania techniczne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej potencjalnie zwiększa skalę możliwego zanieczyszczenia środowiska, uwzględniając również kwestie przyrodnicze, kierując się ostatecznie zasadą przeczności zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl stwierdził, że istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Raport o oddziaływaniu na środowisko powinien być wykonany zgodnie z art. 66 ustawy o oś, w formacie wskazanym w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. poz. 652). Ustalając zakres raportu wskazano, że powinien on zawierać szczegółową i wnikliwą analizę aspektów związanych z gospodarką wodno-ściekową, z ochroną środowiska gruntowo-wodnego, z ochroną przed hałasem oraz ochroną przyrody. W opinii wskazano również na konieczność określenia wpływu przedsięwzięcia na zmiany klimatu i adaptacji do postępujących zmian klimatu.

Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniając rodzaj, charakter i lokalizację planowanego przedsięwzięcia biorąc pod uwagę zebrany materiał w szczególności opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiotowym postępowaniu uznano, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. Przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli na określenie warunków jego realizacji i eksploatacji, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl w terminie 7 dni od daty odbioru niniejszego postanowienia.

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

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
Honorata Jaskólska  
Data: 2026.03.19 09:19:04 CET

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu  
ul. Kościuszki 57  
61-891 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny  
ul. Żwirki i Wigury 1  
63-000 Środa Wlkp.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu  
ul. Szewska 1  
61-760 Poznań

*Sporz: H. Jaskólska*

*Tel. 61 28 57 580 wew. 24*