

BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL

RPŚ.6220.22.2025

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 oraz 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.), 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 Romy Szymaniak, zam. Zwola, ul. Gajowa 2, 63-020 Zaniemyśl oraz Krystiana Jankowskiego zam. Zwola, ul. Gajowa 2A, 63-020 Zaniemyśl działających przez pełnomocnika Monikę Rosiejak-Rutynę, Czarnotki 60, 63-020 Zaniemyśl w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie**”.

Ustalam

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie**”.

Na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej k.i.p.) ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”. Działki aktualnie stanowią grunty rolne oraz łąki, teren wokół częściowo jest niezabudowany (tereny rolnicze) oraz częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną.

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) Wycinkę krzewów przeprowadzić od 1 września do końca lutego.
- 2) Przeprowadzić nasadzenia drzew, minimalizujące straty przyrodnicze związane z ich wycinką w stosunku 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie powyżej 20 cm oraz przeprowadzić nasadzenia krzewów na powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia rzutu koron usuwanych drzew o obwodzie do 20 cm włącznie i powierzchni krzewów przeznaczonych do wycinki; do nasadzeń nie wykorzystywać roślin gatunków obcych.
- 3) Do nasadzeń zastosować prawidłowo wyprodukowany materiał szkółkarski drzew: właściwie uformowanych, o wyprowadzonej koronie i prostym pniu oraz proporcjonalnej bryle korzeniowej. Nasadzenia pielęgnować i regularne podlewać przez okres min. 3 lat.
- 4) Prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń drzew i krzewów, w okresie 3 lat od ich posadzenia – w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym i pielęgnować i regularnie podlewać przez kolejne 3 lata.
- 5) 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.
- 6) Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
- 7) Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
- 8) Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
- 9) Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
- 10) Powstające na terenie przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 11) Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub/i zbiorników retencyjnych/dołów chłonnych, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
- 12) W przypadku montażu pomp ciepła z jednostką zewnętrzną zainstalować maksymalnie 1 pompę ciepła dla pojedynczego budynku mieszkalnego o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 40 dB. Łącznie nie więcej niż 56 pomp ciepła.
- 13) Na etapie realizacji przedsięwzięcia
 - a) zaplecze techniczne, miejsca postoju 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);
b) na zapleczu budowy oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność odpowiedniej ilości i rodzaju sorbentów;
c) w przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód należy natychmiast podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn wycieku;
d) odpady, powstające w trakcie prowadzenia prac budowlanych, należy gromadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, mając na celu zabezpieczenie gruntu i wód przed zanieczyszczeniem odciekami;

III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia – stanowiąca załącznik nr 1.

Uzasadnienie

W dniu 08 października 2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wpłynął wniosek Romy Szymaniak, zam. Zwola, ul. Gajowa 2, 63-020 Zaniemyśl oraz Krystiana Jankowskiego zam. Zwola, ul. Gajowa 2A, 63-020 Zaniemyśl działających przez pełnomocnika Monikę Rosiejak-Rutynę, Czarnotki 60, 63-020 Zaniemyśl w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”**.

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. Nieruchomość na terenie której ma być realizowana inwestycja nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 października 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl zgodnie art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 3 ustawy ooś, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie”**. Następnie na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl pismem z dnia 24 października 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 przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl planowane przedsięwzięcie zakwalifikował do przedsięwzięć wymienionych w § 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.) to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

W dniu 5 listopada 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wielkopolskiej pismem nr ON-NS.9011.664.2025 wyraził opinią o możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-IV.4200.1713.2025.BC.1 z dnia 12 listopada 2025 r. zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl z prośbą o przedstawienie informacji dotyczących terenów akustycznie chronionych w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia oraz o przekazanie wnioskodawcom zakresu w jakim powinni oni uzupełnić k.i.p. Powyższe pismo zostało przekazane Inwestorowi dnia 17 listopada 2025 r.

W dniu 19 listopada 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl przekazał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu informację dotyczącą terenów akustycznie chronionych w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia.

Następnie w dniu 21 listopada 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 24 listopada 2025 r.) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu opinią nr PZ.ZZŚ.4901.481.2025.MS.1 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko, wskazując na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, warunków i wymagań, o których mowa w sekcji II pkt 13 niniejszej decyzji.

W odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 17 grudnia 2025 r. zostało przekazane ww. organowi uzupełnienie k.i.p., które przedłożyli Burmistrzowi wnioskodawcy.

Następnie pismem z 2 stycznia 2026 r., znak: WOO-IV.4220.1713.2025.BC.2 Regionalny Dyrektor zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl z prośbą o przekazanie wnioskodawcom zakresu w jakim powinni oni ponownie uzupełnić k.i.p. Pismo zostało przekazane Inwestorowi dnia 8 stycznia 2026 r. na które Burmistrz otrzymał odpowiedź dnia 2 lutego 2026 r. Powyższe uzupełnienia zostało przekazane Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska dnia 9 lutego 2026 r.

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2026 r. znak WOO-IV.4220.1713.2025.BC.3 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo 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 1-12 niniejszej decyzji.

Na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb Zwola, gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie. Powierzchnia objęta planowaną inwestycją zajmuje 71 745 m². Powierzchnia zabudowy 56 budynków wyniesie 5 600 m², powierzchnia dróg – 8 855m², powierzchnia parkingów – 1 400 m² oraz powierzchnia biologicznie czynna – 55 890 m². Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wyniesie do 100 m².

Mając powyższe na uwadze organ zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, w przypadku przedmiotowego przedsięwzięcia właściwym organem do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl. 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 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 ooś, 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 realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na działkach o numerach ewid. 91, 93/1 oraz 93/5 obręb Zwola, gmina Zaniemyśl. W ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowane jest posadowienie do 56 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych. Zgodnie z treścią złożonej dokumentacji powierzchnia planowanego przedsięwzięcia, która ulegnie

przekształceniu wyniesie do 7,17 ha. Dojazd do terenu planowanego przedsięwzięcia zapewniony będzie z drogi publicznej na działce o numerze ewid. 104 obręb Zwola, a następnie poprowadzony planowanymi drogami wewnętrznymi. Wnioskodawcy przewidują, że planowane budynki mieszkalne będą miały maksymalnie do 100 m² powierzchni, do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 9,5 m wysokości.

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 planowanego przedsięwzięcia zostanie zlokalizowany w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej znajdują się w kierunku wschodnim, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planowanego przedsięwzięcia i jest to zabudowa zagrodowa. Z k.i.p. oraz z jej uzupełnienia nie wynika, aby wnioskodawcy zakładali możliwość wyposażenia budynków zewnętrzne jednostki klimatyzacji lub wentylacji mechanicznej. Możliwy jest montaż pomp ciepła z jednostką zewnętrzną (po 1 dla każdego budynku) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej wynoszącym do 40 dB każda. Mogą one stanowić źródło hałasu. 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, deklarowany poziom mocy akustycznej pomp ciepła oraz cechy i rodzaj planowanej zabudowy 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 oraz określono maksymalny poziom mocy akustycznej oraz liczbę pomp ciepła w przypadku ich montażu.

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 uzupełnienia k.i.p. wynika, że system grzewczy oparty będzie na indywidualnych kotłach grzewczych zasilanych paliwem stałym o mocy do 15 kW. Wnioskodawcy dopuszczają również możliwość montażu pomp ciepła: gruntowych lub powietrznych. W przypadku ogrzewania planowanych budynków za pomocą gruntowej pompy ciepła wnioskodawcy będą zobligowani do wykonania stosownej dokumentacji oraz badań hydrogeologicznych i opracowania projektu robót geologicznych, jeżeli będzie wymagany. 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 w sąsiedztwie gruntów rolnych, leśnych, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Na podstawie informacji zawartych w k.i.p. oraz jej uzupełnieniu nie stwierdzono, aby oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia wywoływało zmiany w stanie akustycznym środowiska w stopniu powodującym przekroczenia 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 kotły grzewcze lub pompy ciepła 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 jego zakres 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.

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. W otoczeniu terenu planowanego przedsięwzięcia znajdują się tereny leśne. W odległości 460 m od terenu planowanego przedsięwzięcia znajduje się jezioro Raczyńskie. 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 wnioskodawców 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 życie 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 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są: specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012, oddalony o 1,6 km oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017, oddalony o 2 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie znajduje się w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym „Dolina Warty” KPnC-22A.

Zgodnie z treścią uzupełnienia k.i.p. na działce o numerze ewid. 93/1 obręb Zwola, znajduje się zadrzewienie przeznaczone w całości do wycinki. Przewiduje się wycinkę 41 drzew o średnicach do 20 cm, głównie z gatunku sosna pospolita oraz bez czarny i brzoza brodawkowata. Brak informacji odnośnie wycinki krzewów. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań wycinki drzew na środowisko, mając na uwadze ochronę miejsc lęgowych ptaków, jakimi są drzewa i krzewy, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia. Drzewa stanowią bardzo istotny element ekosystemu pozytywnie kształtując lokalny klimat, absorbując zanieczyszczenia z powietrza, w tym metale ciężkie oraz zwiększając retencję wód opadowych. Ponadto mają wielką wartość historyczną, kulturową oraz krajobrazową. Pełnią funkcje korytarzy ekologicznych, przede wszystkim jednak stanowią

lokalne lub ponadlokalne ekosystemy cechujące się swoistą bioróżnorodnością znacznie przewyższającą otaczające tereny. W obrębie tych ekosystemów każde drzewo to mikro-ekosystem z właściwą mu florą i fauną oraz biotą grzybów. W związku z powyższym ich wycinka ma negatywny wpływ na środowisko. W celu jego rekompensaty w pełni uzasadnione jest nałożenie obowiązku nasadzeń w stosunku 1:1 za każde usuwane drzewo o obwodzie powyżej 20 cm. Obwód drzew należy mierzyć na wysokości 130 cm. W celu zapewnienia jak najwyższej skuteczności nasadzeń nałożono warunki dotyczące jakości materiału do nasadzeń oraz prac pielęgnacyjnych i kontroli udatności nasadzeń minimalizujących stary przyrodnicze. Ponadto nasadzenia krzewów należy przeprowadzić na powierzchni równej łącznej powierzchni krzewów i rzutu koron drzew o obwodach do 20 cm włącznie przeznaczonych do wycinki. Nasadzenia drzew i krzewów, należy przeprowadzić niezależnie od tego czy na wycinkę jest wymagane zezwolenie. Wprowadzanie do środowiska przyrodniczego i przemieszczanie w nim gatunków obcych, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. poz. 1718), jest co do zasady zakazane. Choć zakładanie i utrzymanie zieleni na terenie wsi o zwartej zabudowie lub w granicach miast zostało wskazane jako jeden z wyjątków od tego zakazu, warunek nasadzeń minimalizujących w oparciu wyłącznie o gatunki rodzime w niniejszym przypadku jest zasadny. Należy mieć na uwadze fakt, że każdy gatunek obcy może w przyszłości stać się gatunkiem zagrażającym rodzimej bioróżnorodności; w odniesieniu do drzew status inwazyjnych zyskały w ostatnich dziesięcioleciach np. jesion pensylwański, dąb czerwony, a regionalnie i lokalnie także bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski, orzesznik pięciolistkowy.

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 uwięzione w nich zwierząt.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia 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 ooś 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 możliwe 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, w związku z art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 3 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl w dniu 3 marca 2026 r., obwieszczeniem zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do materiałów zgromadzonych w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W toku postępowania żadna ze stron biorących udział w postępowaniu administracyjnym nie wniosła uwag i wniosków. 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 ooś, 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 Zarząd Zlewni w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wielkopolskiej 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; przyjmujące zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl
/-/ Honorata Jaskólska
Zastępca 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
Zarząd Zlewni w Poznaniu
ul. Szewska 1
61-003 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.)

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych: 91, 93/1, 93/5 w miejscowości Zwola, obręb geod. Zwola gmina Zaniemyśl, powiat średzki, województwo wielkopolskie". Działki aktualnie stanowią grunty rolne oraz łąki, teren wokół częściowo jest niezabudowany (tereny rolnicze) oraz częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Powierzchnia działek wynosi 71745m²

Projektowane powierzchnie:

- powierzchnia terenu inwestycji – 71 745m²,
- powierzchnia zabudowy 56 budynków – 56 00m²,
- powierzchnia dróg – 8 855m²,
- powierzchnia parkingów – 1 400m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 55 890 m².

W ramach planowanej inwestycji projektowane jest powstanie:

- 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- układ komunikacyjny – z drogi publicznej gminnej poprzez drogi wewnętrzne,
- 112 miejsca parkingowe,
- zieleń (nasadzenia i zagospodarowanie szatą roślinną – drzewa, krzewy ozdobne i trawniki),
- niezbędna infrastruktura techniczna.

Podstawowe wielkości:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: do 100m²,
- kubatura pojedynczego budynku: do 600m³,
- liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
- wysokość: do 9,50 m,
- pokrycie dachu: blacha dachówkowa, blacha na rąbek stojący lub dachówka ceramiczna,
- kąt nachylenia połaci: 25 stopni – 45 stopni,
- szerokości elewacji frontowej: do 15m,

Planowane przedsięwzięcia polegać będzie na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniu przyległego do budynków terenu polegającego na:

- budowie wjazdów,
- wykonaniu miejsc postojowych,
- budowie infrastruktury instalacyjnej zewnętrznej i wewnętrznej potrzebnej do funkcjonowania budynków,

- kanalizacji sanitarnej,
- sieci wodociągowej,
- instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- oświetlenia zewnętrznego.

Do realizacji przedsięwzięcia przewidziano niżej wymieniony zakres robót budowlanych:

- Roboty ziemne związane z wykonaniem wykopów pod obiekty budowlane oraz urządzenia infrastruktury technicznej (przyłącza, sieci i instalacje), które wykonywane będą z użyciem specjalistycznego sprzętu budowlanego. Wszystkie wykopy zostaną zabezpieczone przed ich zawaleniem oraz przed napływem wody gruntowej. Jeśli podczas wykopów powstaną masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonych miejscach.
- Prace dotyczące budowy wjazdów na drogę gminną,
- Prace związane z zamontowaniem zewnętrznego uzbrojenia.
- Roboty budowlane związane z budową 43 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- Prace związane z zamontowaniem pozostałych obiektów niekubaturowych.
- Prace wykończeniowe związane z zagospodarowaniem terenu obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni i wysianie trawników, i wykonanie końcowych prac porządkowych.

Wszystkie ww. roboty budowlane i prace dodatkowe będą wykonywane z przestrzeganiem obowiązujących przepisów bhp, ppoż. oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska.