

BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL
RPŚ.6220.34.2025

DECYZJA
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. 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.), przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane oraz na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691).

po rozpatrzeniu

wniosku Stanisława Brylewskiego zam. ul. Kórnicka 45, 63-020 Zaniemyśl działającego przez pełnomocnika Iwonę Sławek, Wiklina 31, 56-210 Wąsosz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz dwóch budynków handlowo-usługowych na dz. nr. ewid. 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19” obręb Łękno, gm. Zaniemyśl”**

Ustalam

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na: **„Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz dwóch budynków handlowo-usługowych na dz. nr. ewid. 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19” obręb Łękno, gm. Zaniemyśl”**. Zgodnie z dołączoną do sprawy „kartą informacyjną” przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy 5,34 ha, poza obszarami ochrony przyrody (i ich otulin), przy ul. Kórnickiej w miejscowości Jezioro Małe (obwód Łękno). Teren działek inwestycyjnych obecnie użytkowany jest rolniczo. Planowane jest wybudowanie 47 domów oraz dwa budynki handlowo-usługowe. Woda dostarczana będzie z lokalnego wodociągu, a ścieki odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w granicy terenu inwestycji.

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. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
 2. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
 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. Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego.
 5. Ścieki z obiektów małej gastronomii przed odprowadzeniem do kanalizacji podczyszczać w separatorze tłuszczu.
 6. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
 7. W przypadku montażu pomp ciepła zainstalować maksymalnie 1 pompę ciepła na budynek mieszkalny i łącznie do 3 pomp ciepła na budynki usługowe, z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy akustycznej do 50 dB każda. Łącznie zainstalować nie więcej niż 50 jednostek zewnętrznych pomp ciepła.
 8. W przypadku montażu wentylatorów zainstalować łącznie do 5 urządzeń na budynkach usługowych, z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy akustycznej do 82 dB każda.
 9. Pobór wody na potrzeby przedsięwzięcia realizować z zewnętrznej sieci wodociągowej.
 10. Ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
 11. Inwestycję należy zrealizować w taki sposób, aby nie uszkodzić sieci drenarskiej; jeśli w trakcie realizacji przedsięwzięcia dojdzie do jej uszkodzenia, należy sieć naprawić/przebudować, aby zapewnić swobodny przepływ wody i uniknąć podtopienia gruntów własnych i sąsiednich.
 12. Należy zachować możliwość infiltracji wód opadowych do gruntu poprzez zastosowanie terenów zielonych, nawierzchni wodoprzepuszczalnych lub urządzeń retencyjnych, w możliwie największym zakresie, zgodnie z parametrami zagospodarowania terenu określonymi w dokumentacji przedsięwzięcia.
 13. Wodę opadową należy retencjonować i wykorzystywać do podlewania roślin, aby ograniczyć użycie na ten cel wody przeznaczonej do spożycia.
- III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia – stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 12 grudnia 2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wpłynął wniosek Stanisława Brylewskiego zam. ul. Kórnicka 45, 63-020 Zaniemyśl działającego przez pełnomocnika Iwonę Sławek, Wiklina 31, 56-210 Wąsosz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, uzupełniony dnia 15 stycznia 2026 r.

Do wniosku załączona została karta informacyjna przedsięwzięcia (zwana dalej k.i.p.) 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 21 stycznia 2026 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 21 stycznia 2026 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wielkopolskiej, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu o opinię w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W dniu 3 lutego 2026 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wielkopolskiej pismem nr ON-NS.9011.52.2026 wyraził opinię o możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu opinią z dnia 10 lutego 2026 r. znak PO.ZZŚ.4130.43.2026.AR.1 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków, o których mowa w punkcie II punkt 9 - 13 niniejszej decyzji.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z 9 lutego 2026 r., znak: WOO-IV.4220.116.2026.DG.1 zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl o przestanie oświadczenia wraz z uzasadnieniem, czy wnioskodawca jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przedstawienie informacji na temat terenów akustycznie chronionych w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia wyznaczonych na podstawie faktycznego zagospodarowania terenu oraz wezwanie pełnomocnika do przedłożenia wyjaśnień do k.i.p.

W dniu 17 lutego 2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl pismem nr RPŚ.6220.34.2025 przekazał Regionalnemu Dyrektorowi informację na temat najbliższych terenów chronionych akustycznie oraz stosowne oświadczenie. Natomiast dnia 19 marca 2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl przekazał Regionalnemu Dyrektorowi pismo do którego załączono uzupełnienie k.i.p.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem nr WOO-IV.4220.116.2026.DG.2 dnia 7 kwietnia 2026 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz dwóch budynków handlowo-usługowych na dz. nr. ewid. 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19**” **obręb Łękno, gm. Zaniemyśl**”, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków o których mowa w punkcie II punkt 1-10 niniejszej decyzji.

Na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że:

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz dwóch budynków handlowo-usługowych na działkach nr ewid. 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19, obręb Łękno, gmina Zaniemyśl. Działka obecnie jest niezagospodarowana, wcześniej użytkowana rolniczo. Brak na nim zadrzewień i zakrzewień.

Mając powyższe na uwadze organ zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o ośp 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, 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), przedsięwzięcie 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 ośp, 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 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 art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś na podstawie k.i.p. ustalono, że przedsięwzięcie będzie polegało na budowie do 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz 2 budynków handlowo-usługowych na działkach nr: 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19, obręb Łękno, gmina Zaniemyśl. Łączna powierzchnia działek wynosi 5,3362 ha, z czego pod zabudowę mieszkaniową wraz z drogą dojazdową przeznaczone będzie 4,5840 ha, a pod zabudowę usługowo-handlową 0,7522 ha. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, z pustaka ceramicznego, ocieplone styropianem, 2-kondygnacyjne, dachy strome o konstrukcji drewnianej lub płaskie, niepodpiwniczone. Budynki handlowo-usługowe stanowić będą: na parterze market, czynny w godzinach 6:00-22:00/23:00, a na piętrze punkty usługowe (fryzjer, salon kosmetyczny, punkt kurierski, ubezpieczenia) / biura, czynne w godzinach 7:00 - 19:00. Łącznie zatrudnionych będzie ok. 230 osób. Wysokość budynku oszacowano na ok. 8 m, z maksymalnie dwoma kondygnacjami nadziemnymi, bez podpiwniczenia, wykonane w technologii tradycyjnej – murowane. Dopuszcza się możliwość lokalizacji małego punktu gastronomicznego o charakterze nieuciążliwym (np. kawiarnia, bistro bez produkcji przemysłowej). Drogi wykonane będą z warstwy ścieralnej z mieszanki mineralno-asfaltowej lub z kostki betonowej, wykonane na odpowiednio przygotowanej podbudowie. Wnioskodawca dopuszcza możliwość budowy w etapach. Dojazd do działki realizowany będzie od ul. Kórnickiej, tj. projektuje się 2 zjazdy – jeden dla zabudowy mieszkaniowej i 1 zjazd dla zabudowy usługowej.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d i e ustawy ooś na podstawie k.i.p. ustalono, że teren przeznaczony pod przedmiotowe przedsięwzięcie to użytkowane grunty orne z rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodziną o charakterze zbieżnym z obecnie planowaną. Analiza zapisów k.i.p. oraz ogólnodostępnych zdjęć lotniczych wykazała, że najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki mogą być wyposażone w pompy ciepła, każda z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy akustycznej do 50 dB każda. Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl wziął pod uwagę charakterystykę akustyczną tego typu urządzeń oraz ich maksymalną liczbę, a także lokalizację względem zabudowy chronionej akustycznie i w związku z tym nie przewiduje, aby mogły one wywierać istotny wpływ na klimat akustyczny najbliższych położonych terenów akustycznie chronionych. 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. Na budynkach usługowych wnioskodawca oszacował możliwość montażu do 5 wentylatorów o poziomie mocy akustycznej do 82 dB każdy. Na obecnym etapie nie przewiduje się lokalizacji jednostek klimatyzacji. Wentylacja, pompy ciepła strefy usługowej będzie działała tylko w porze dziennej, tak jak i ruch pojazdów dla tej strefy. Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz lokalizację wjazdu na teren planowanego przedsięwzięcia, 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 i eksploatacji w opinii wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia oraz określono maksymalną liczbę planowanych pomp ciepła i wentylatorów w przypadku ich montażu i poziom mocy akustycznej jednostek zewnętrznych.

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. Każdy budynek będzie ogrzewany własnym źródłem ciepła. Wnioskodawca zakłada ogrzewanie domów za pomocą odnawialnych źródeł energii – pomp ciepła. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie także spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców planowanych do budowy domów poruszających się po terenie zespołu zabudowy. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza.

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 oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie informacji zawartych w k.i.p. 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 odnawialne źródła energii nie będzie wiązało się z ponadnormatywną emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy, skalę 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. „Planowane przedsięwzięcie ma charakter typowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o lokalnym zasięgu oddziaływania i nie stanowi przedsięwzięcia o charakterze przemysłowym.”

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 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 i jego skalę, nie przewiduje się 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 gminnej sieci wodociągowej, a ścieki bytowe odprowadzane będą do

kanalizacji sanitarnej, co ujęto w warunkach niniejszej decyzji. W przypadku realizacji obiektów małej gastronomii, ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na własny teren nieutwardzony, to jest poprzez infiltrację do gruntu. 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 w zbiornikach retencyjnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, i, j ustawy ooś w oparciu o zapisy k.i.p. ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach wodno-błotnych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i strefach ochronnych ujęć wód, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich i leśnych. Około 280 m na zachód położone jest jezioro Jezioro Wielkie. Z k.i.p. wynika, że przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne. 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. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszym postanowieniu 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 planowanej zabudowy. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Odpady te będą selektywnie gromadzone w specjalnych kontenerach lub pojemnikach w wygrodzonych miejscach i odbierane przez uprawniony podmiot.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w 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, między innymi takich jak: beton, kruszywo. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody. Stwierdzić należy, iż eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz znaczącym wpływem na bioróżnorodność.

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 formami ochrony przyrody ustanowionymi na mocy ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). W odległości ok. 6,8 km zlokalizowane są: obszar Natura2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012 oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017. W k.i.p. wskazano, że dotychczas teren wykorzystywany jest jako grunty orne, brak na nim zadrzewień i zakrzewień. Mając na uwadze charakter i lokalizację przedsięwzięcia, a także rodzaj

siedliska występującego w miejscu realizacji przedsięwzięcia, 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 korzyści ekologiczne i funkcję ekosystemu.

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

- jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600060, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i chemicznym; jest ona monitorowana, a w odniesieniu do ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została uznana za **zagrożoną ilościowo i chemicznie**; celem środowiskowym jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny;
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych jeziornych JCWP o kodzie LW10147 – Jezioro Wielkie, która jest naturalną częścią wód, monitorowaną, o **aktualnym złym stanie ekologicznym** i dobrym stanie chemicznym, 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 okres po 2027 roku;
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych JCWP o kodzie RW6000181857489 – Głuszynka, która jest naturalną częścią wód, monitorowaną, o **aktualnym umiarkowanym stanie ekologicznym** i dobrym stanie chemicznym, 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; oraz w granicach obszarów chronionych (w rozumieniu ustawy Prawo wodne):
- jednolitej części wód GW600060, przeznaczonej do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi;
- obszaru wrażliwego na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód, w granicach zlewni jednolitych części wód LW10147 – Jezioro Wielkie oraz RW6000181857489 – Głuszynka.

Po przeanalizowaniu charakteru przedsięwzięcia, uwarunkowań i skali oddziaływania, a także planowanych do zastosowania rozwiązań i technologii, ustalono, że (przy zachowaniu warunków wskazanych w opinii) 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 skalę możliwego oddziaływania, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko. Z uwagi na skalę, charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w opinii Regionalnego Dyrektora dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl w dniu 17 kwietnia 2026 r., zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do materiałów zgromadzonych w przedmiotowym postępowaniu.

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 przedmiotowe 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, oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Poznaniu, 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, rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu 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
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
61-760 Poznań
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Kościuszki 57
61-891 Poznań
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wielkopolskiej
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.).

Inwestycja polegać będzie na „**Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz dwóch budynków handlowo-usługowych na dz. nr. ewid. 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19” obręb Łękno, gm. Zaniemyśl**”.

Obiekty wykonane zostaną w podobnej technologii – dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone, w konstrukcji tradycyjnej murowanej, ze stromymi dachami o konstrukcji drewnianej lub płaskie. W zakresie infrastruktury technicznej projektuje się:

- dostęp do wody – z sieci wodociągowej,
- dostęp do energii elektrycznej – przyłączem do sieci,
- odprowadzanie ścieków – przyłączem do sieci,
- źródło ciepła – indywidualne źródła ciepła, z pompy ciepła,
- wody opadowe i roztopowe – w granicach działki.

Mieszkaniówka wraz z drogą:

Powierzchnie utwardzone - 22 736,00 m² – procentowe zajęcie terenu 49,60%

Zabudowa – 8460,00 m² (180 m² /budynek) - procentowe zajęcie terenu 18,46%

Zieleń na terenie zainwestowania 23 104,00 m² – procentowe zajęcie terenu 50,40%

Teren powierzchnia zainwestowania – 45 840,00 m²

Budynki handlowo usługowe

Powierzchnie utwardzone - 6 017,00 m² procentowe zajęcie terenu 80 %

Zabudowa – 2 000,00 m² (812 m² jeden budynek, 1188 m² drugi budynek) - procentowe zajęcie terenu 26,59%

Zieleń na terenie zainwestowania 1 505,00 m² – procentowe zajęcie terenu 20%

Teren powierzchnia zainwestowania – 7 522,00 m²

Odpady komunalne powstające na terenie przedsięwzięcia będą gromadzone w sposób selektywny przez właścicieli nieruchomości, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, a następnie przekazywane do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w tym zakresie.

Analizowany obszar zlokalizowany jest poza strefami ochronnymi w rozumieniu art. 121 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.).

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z niezorganizowaną emisją substancji i energii do środowiska, w związku z pracą maszyn budowlanych i środków transportu. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i nie pozostawiający trwałych śladów w środowisku. Zasięg ich będzie ograniczony i nie będzie decydował trwale o stanie

środowiska w rejonie lokalizacji inwestycji. Prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej.

Na terenie budowy zastosowane będą przenośne toalety, które będą wywożone przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną. Wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w kontenerach na terenie placu budowy.

Eksploatacja inwestycji związana będzie ze stałą emisją substancji i energii do środowiska, wynikającą z gromadzenia odpadów oraz ruchu pojazdów osobowych związanych z przejazdami mieszkańców i ich gości, a także niewielkiego ruchu pojazdów ciężarowych związanego z obsługą komunalną planowanej zabudowy mieszkaniowej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że planowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87) oraz w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 845).