

OŚR.6220.52.2025

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwaną dalej KPA, art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 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 ze zm.), zwaną dalej ustawą „oos”, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.11.2025 r., złożonego przez: Agnieszkę Radzimską i Tomasza Radzimskiego

**ORZEKAM**

- I. Ustalić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdżary” i stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- II. Określam następujące warunki i wymagania oraz nakładam obowiązki wykonania działań przy realizacji przedsięwzięcia:
  1. Pod przedsięwzięcie przeznaczyć do 1,04 ha powierzchni działek nr 289/1 i 289/2, obręb Żdżary, gmina Stare Miasto. Na ww. nieruchomościach posadzić do 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną.
  2. 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.
  3. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
  4. Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać prac serwisowych i konserwatorskich sprzętu budowlanego.
  5. W trakcie prac budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia wody i gruntu, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
  6. Prace budowlane oraz ruch pojazdów z nimi związany prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
  7. W przypadku instalacji pomp ciepła, zainstalować dla potrzeb pojedynczego budynku mieszkalnego maksymalnie 1 pompę ciepła o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 60 dB każda. Łącznie zainstalować nie więcej niż 10 pomp ciepła na terenie przedsięwzięcia.
  8. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
  9. Ścieki bytowe powstające na etapie użytkowania obiektów należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
  10. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu i/lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, a następnie do gruntu na obszarze inwestycji bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
- III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:  
Załącznik – Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdżary”

## UZASADNIENIE

Agnieszka Radzimska i Tomasz Radzinski zwrócili się wnioskiem z dnia 19.11.2025 r. (data wpływu wniosku) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdźary”. Do wniosku załączono wymagane prawem dokumenty. Tutejszy organ ustalił, że liczba stron postępowania przekracza 10. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „ooś” jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Mając powyższe na uwadze zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. W niniejszym postępowaniu publicznego obwieszczenia dokonano poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto oraz w BIP Gminy Stare Miasto. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 4.12.2025 r. pismem OŚR.6220.52.2025 zawiadomiono strony poprzez obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) i zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze: *„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1-3 tej ustawy”.*

W miejscu planowanej inwestycji, tj. działki nr ewid. 289/1 i 289/2 obręb Żdźary, gm. Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „ooś” pismem z dnia 4.12.2025 r. znak OŚR.6220.52.2025 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie opinią sanitarną znak ON-NS.9011.1.295.2025 z dnia 10.12.2025 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wykonania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko uznając, iż pod względem higienicznym i zdrowotnym nie zachodzą przesłanki określone w art. 63 ust. 1 ustawy „ooś” do stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wykonania raportu.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustaw „ooś” pismem z dnia 4.12.2025 r. znak OŚR.6220.52.2025 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Opinią PO.ZZŚ.4901.587.2025.PP z dnia 19.12.2025 r. ww. organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. *„W trakcie prac budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia wody i gruntu, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.*

2. *Ścieki bytowe powstające na etapie użytkowania obiektów należy odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.*
3. *Na etapie użytkowania obiektów wodę należy pobierać z wodociągu gminnego.*
4. *Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zadaszonych obiektów i terenów utwardzonych należy zagospodarować na obszarze inwestycji (bez szkód dla terenów sąsiednich)."*

Wyżej wymienione warunki i wymagania wskazane w opinii uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, mając na względzie lokalizację, rodzaj i skalę przedmiotowego przedsięwzięcia oraz jego oddziaływanie, zastosowane rozwiązania i technologie, a także przy założeniu realizacji ww. warunków i wymagań, stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdził negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, stwarzającego zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023, poz. 335). Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole zastrzegł w opinii, że z uwagi na konieczność minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w okresie jego realizacji zasadne jest uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań wskazanych przez ten organ.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy „oos” pismem z dnia 4.12.2025 r. znak OŚR.6220.52.2025 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (dalej: RDOŚ w Poznaniu) o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. RDOŚ w Poznaniu postanowieniem znak WOO-IV.4220.1947.2025.EM.1 z dnia 22.12.2025 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1 i 289/2, obręb Żdzary, gmina Stare Miasto, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazują na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

- „1. *Pod przedsięwzięcie przeznaczyć do 1,04 ha powierzchni działek nr 289/1 i 289/2, obręb Żdzary, gmina Stare Miasto.*
2. *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.*
3. *Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.*
4. *Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać prac serwisowych i konserwatorskich sprzętu budowlanego.*
5. *Prace budowlane oraz ruch pojazdów z nimi związany prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.*
6. *W przypadku instalacji pomp ciepła, zainstalować dla potrzeb pojedynczego budynku mieszkalnego maksymalnie 1 pompę ciepła o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 60 dB każda. Łącznie zainstalować nie więcej niż 10 pomp ciepła na terenie przedsięwzięcia.*
7. *Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.*
8. *Ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.*
9. *Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu i/lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, a następnie do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich."*

Warunki i wymagania nałożone w opinii RDOŚ w Poznaniu uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”, 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.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „ooś”, na podstawie KIP ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie do 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na działkach nr 289/1 i 289/2, obręb Żdźary, gmina Stare Miasto. Zgodnie z KIP powierzchnia przedmiotowych działek wynosi łącznie 1,2146 ha. Przedsięwzięcie zaplanowano na powierzchni do 1,04 ha. Powyższe uwzględniono w warunkach niniejszej decyzji, gdyż to określa skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz sposób zagospodarowania terenu. W obszarze przedsięwzięcia zaplanowano wyznaczenie drogi wewnętrznej. Poszczególne budynki będą położone na wydzielonych uprzednio działkach powstałych w wyniku podziału przedmiotowych działek. Budynki mieszkalne będą wykonane w technologii tradycyjnej (murowanej), wolnostojące, maksymalnie dwukondygnacyjne.

W odniesieniu do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy „ooś” w oparciu o informacje zawarte w KIP oraz informacje ogólnodostępne ustalono, że najbliższe tereny objęte ochroną akustyczną - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – znajdują się w sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie jego budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. W KIP wskazano, iż prace realizacyjne prowadzone będą w porze dnia. Wobec powyższego, celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny w decyzji sformułowano warunek prowadzenia prac budowlanych oraz ruchu pojazdów z nimi związanego w porze dziennej. Zgodnie z KIP źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będą głównie planowane do instalacji pompy ciepła (w przypadku ich montażu), przejazdu samochodów osobowych właścicieli działek oraz pojazdy związane z odbiorem odpadów. Z przedłożonej dokumentacji nie wynika aby wnioskodawcy w ramach przedsięwzięcia planowali instalację stanowiących źródło hałasu mechanicznych systemów wentylacji i klimatyzacji. Wnioskodawcy dokonali oceny oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego funkcjonowania na klimat akustyczny otoczenia. Przyjęli instalację dla potrzeb każdego planowanego budynku 1 pompy ciepła o poziomie mocy akustycznej do 60 dB każda. Uwzględniono również ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia. Wyniki przedłożonej analizy akustycznej dowodzą, że w związku z eksploatacją przedsięwzięcia na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych. Mając na uwadze powyższe, w tym skalę, cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz wyniki przedłożonej analizy akustycznej, nie przewiduje się aby realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia mogła wiązać się z przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie.

Odnosząc się do przepisów 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 KIP wynika, że planowane budynki wyposażone będą w indywidualne źródła ciepła, stanowiące kotły grzewcze, zasilane paliwem stałym (biomasa) lub nieemisyjne źródła grzewcze (pompy ciepła lub ogrzewanie prądem). Źródłem emisji substancji do powietrza będzie również spalanie paliw w silnikach pojazdów, głównie osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia, a także pojazdy związane z odbiorem odpadów. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Uwzględniając przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy „ooś” ustalono, że w najbliższym otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa, tereny leśne oraz drogi lokalne. Na podstawie informacji zawartych w KIP nie stwierdzono, aby przedmiotowe przedsięwzięcie spowodowało znaczący wzrost ruchu pojazdów w okolicy oraz poprzez zastosowanie

indywidualnych systemów grzewczych nadmierną emisję substancji do powietrza. Biorąc powyższe pod uwagę uznano, iż ze względu na charakter, skalę i rodzaj przedsięwzięcia, jego realizację i eksploatację zgodnie z warunkami wskazanymi w niniejszej decyzji, nie przewiduje się wystąpienia znaczących 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 przepisów 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 wyniku wystąpienia trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz zakres i skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 lit. g ustawy „ooś”, ustalono że woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z gminnej sieci wodociągowej. Powyższe założenie zawarto w warunkach niniejszej decyzji. Wnioskodawcy wskazali, że gospodarowanie ściekami prowadzone będzie w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej. Takie postępowanie ze ściekami bytowymi jest bezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego, wobec tego powyższe rozwiązanie zostało ujęte w warunkach niniejszej decyzji. Zgodnie z KIP ścieki bytowe na etapie budowy odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych (TOI-TOI) i dalej opróżniane przez uprawniony podmiot. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne, lecz będą infiltrować w grunt, w obrębie przedmiotowego terenu. Powyższe założenie wpisano jako warunek realizacji przedsięwzięcia w celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na naturalną retencję wód, 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 przedstawioną dokumentację ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i strefach ochronnych ujęć wód, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich. Tereny leśne występują w otoczeniu przedsięwzięcia. Z dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie archeologiczne. W tym miejscu należy wskazać, że przedmiotowe przedsięwzięcie zaplanowano na obszarze chronionego krajobrazu Złotogórski. 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 KIP ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Będą one selektywnie i czasowo magazynowane, a następnie przekazywane do zagospodarowywania zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej decyzji sformułowano warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Będą one selektywnie magazynowane w specjalnych pojemnikach w miejscach do tego wyznaczonych i odbierane przez uprawniony podmiot.

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 między innymi takich jak: piasek, kruszywo łamane, cement. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy „ooś”, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest na obszarze

chronionego krajobrazu Złotogórski, który nie ma obowiązujących zakazów. Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są: specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska PLH300009 oddalony o 5,65 km i obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB300002, oddalony o 5,74 km od przedsięwzięcia. Obszar chronionego krajobrazu Złotogórski został ustalony Uchwałą Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. WRN w Koninie z 1986 r. Nr 1, poz. 2). Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r. Nr 3, poz. 21) w art. 11 określała, iż przepisy wykonawcze wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późn. zm.), zachowują moc do czasu wejście w życie aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych w brzmieniu nadanym ustawą, o zmianie ustawy o ochronie przyrody w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Oznacza to, że akty powołujące istniejące obszary chronionego krajobrazu straciły swoją moc o ile nie wydano aktów nowych w ww. terminie. Jednocześnie jednak, art. 7 ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody stanowi, że parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody utworzone na podstawie dotychczasowych przepisów stają się parkami krajobrazowymi, obszarami chronionego krajobrazu, pomnikami przyrody w rozumieniu ustawy. Uwzględniając następnie art. 153 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) należy wskazać, że formy te zachowały byt prawny jako formy ochrony przyrody, jednakże z powodu utraty mocy aktów, które je powoływały i określały m.in. zakazy i nakazy obowiązujące na ich obszarze należy uznać, że nakazy i zakazy na ich terenie nie obowiązują.

Zgodnie z danymi Audytu krajobrazowego uchwalonego Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przedsięwzięcie nie jest położone na terenie krajobrazu o randze priorytetowej. W celu ochrony ptaków i innych drobnych zwierząt nałożono warunek, aby na etapie prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwięzione w nich zwierzęta.

Mając na względzie lokalizację przedsięwzięcia na nieużytkowanych gruntach ornych oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi w decyzji 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.

Planowane przedsięwzięcie położone jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych „Powa”, RW60001518352999, o złym stanie wód i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP „Powa” nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy i BZT5. Dane na temat źródeł zanieczyszczenia dla tej JCWP są aktualnie niewystarczające. Projektowana inwestycja znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600071 (o dobrym stanie i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona ilościowo nieosiągnięciem celów środowiskowych), a także w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 (Zbiornik Turek-Konin-Koło – zbiornik porowo-szczelinowy w utworach kredy górnej, o głębokości zalegania warstwy wodonośnej od 5 do 150 m, średnio 80 m). Na terenie omawianego przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie brak jest cieków i zbiorników wodnych, a także obszarów bagiennych. Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1752).

Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie, przy założeniu realizacji warunków i wymagań określonych w opinii przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, uwzględnionych w warunkach niniejszej decyzji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na jednolite części wód oraz nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, powodującego zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze

dorzecza Odry, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 poz. 335).

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na obszary o znaczeniu historycznym, kulturowym oraz archeologicznym, nie będzie zlokalizowane na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenami o dużej gęstości zaludnienia.

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 i ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Wójt Gminy Stare Miasto po dokonaniu analizy przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a także rodzaj i skalę inwestycji oraz brak negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W decyzji uwzględniono wyżej przytoczone opinie organów, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie, które również nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W niniejszej decyzji wskazano istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym warunki i wymagania wskazane w opiniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole.

Dla planowanego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie stwierdza się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem – obwieszczeniem znak OŚR.6220.52.2025 z dnia 30.12.2025 r., zgodnie z art. 10 § 1 KPA poinformowano strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem przed wydaniem niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „ooś” jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Mając powyższe na uwadze zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. W niniejszym postępowaniu publicznego obwieszczenia dokonano poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto oraz w BIP Gminy Stare Miasto. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Za dzień w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie zawiadomienia z dnia 30.12.2025 r. uważa się dzień 30.12.2025 r. Nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwzględniając wymogi w zakresie ochrony środowiska organ rozpatrzył przedmiotową sprawę w oparciu o wniosek i załączone do niego materiały oraz uzyskane opinie. Spełnienie środowiskowych uwarunkowań określonych w niniejszej decyzji powinno spowodować zaprojektowanie przedsięwzięcia w taki sposób, by jego realizacja i eksploatacja nie oddziaływała negatywnie na środowisko.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **POUCZENIE**

Na niniejszą decyzję przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

*Z up. Wójta Gminy Stare Miasto  
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska  
i Rolnictwa*

**Załącznik:**

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdźary”

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł (słownie złotych: dwieście pięć) na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 poz. 1154ze zm.) - załącznik do ustawy: cz. I pkt. 45.

**Otrzymują:**

1. Agnieszka Radzimaska
2. Tomasz Radzimski
3. Strony postępowania informowane zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „ooś” oraz art. 49 KPA poprzez obwieszczenie na BIP Gminy Stare Miasto oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto.
4. a/a.

**Do wiadomości:**

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu  
61-891 Poznań, ul. Kościuszki 57
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie  
62-500 Konin, ul. Staszica 16
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole  
62-600 Koło, ul. Prusa 3
4. Starosta Koniński  
62-510 Konin, al. 1-go Maja 9  
(gdy decyzja stanie się ostateczna, zgodnie z art. 86a ustawy „ooś”)

*Sprawę prowadzi:*

*Agnieszka Lewandowska*

*e-mail: [alewandowska@stare-miasto.pl](mailto:alewandowska@stare-miasto.pl)*

*tel. 63 241 6216 wew. 288*

## ZAŁĄCZNIK do decyzji OŚR.6220.52.2025 z 21.01.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdźary”.

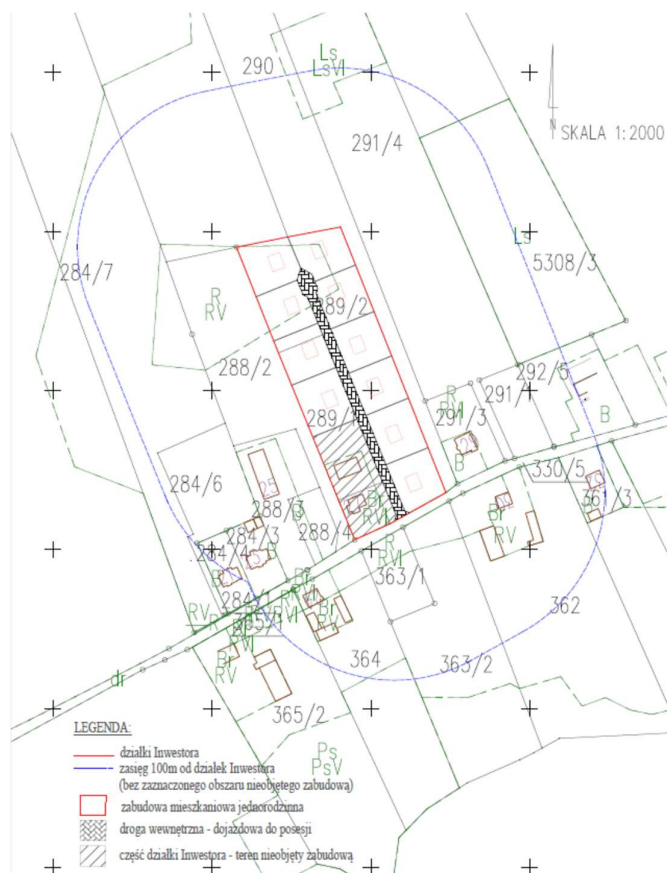
Przedsięwzięcie „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 289/1, 289/2 obręb Żdźary” polega na budowie do 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przewidziana jest do realizacji na części nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi 289/1, 289/2 obręb geodezyjny Żdźary, całkowita powierzchnia działek wynosi: 1,2146 ha, zaś maksymalna powierzchnia zabudowy do 1,04 ha.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia dla pojedynczej zabudowy przewiduje się następujące cechy tej zabudowy:

- rodzaj budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w kalenicy: do 9,5 m,
- budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej- dwukondygnacyjna,
- brak możliwości podpiwniczenia,
- odległość budynków mieszkalnych od linii energetycznej zostanie zachowana,
- maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej do 250 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych do 300 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna- 30% powierzchni działki.

Szkic terenu i rozkład planowanej zabudowy:



Z up. Wójta Gminy Stare Miasto  
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska  
i Rolnictwa