

OŚR.6220.54.2025

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 „ooś”, 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 05.12.2025 r., złożonego przez: Halinę Błaszczyską

ORZEKAM

- I. Ustalić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”, planowanego do realizacji na działce nr 93/4 obręb Stare Miasto 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. Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić od 1 września do końca lutego.
 2. Miejsca składowania materiałów budowlanych i postoję ciężkiego sprzętu wyznaczyć poza obrysem rzutu koron drzew.
 3. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki, wykonywać w sposób jak najmniej szkodzący drzewom i krzewom w szczególności:
 - 1) pnie drzew narażonych na uszkodzenia na czas budowy właściwie zabezpieczyć uwzględniając konieczność zapewnienia dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
 - 2) nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej wysokości 0,2 m i krzewów powyżej wysokości 0,1 m, ponad pierwotny poziom terenu,
 - 3) podczas prac ziemnych zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychnieniem i przemarzaniem,
 - 4) nie niszczyć korzeni odpowiedzialnych za statykę drzewa.
 4. Do nasadzeń i kształtowania terenów zieleni nie wykorzystywać roślin gatunków obcych.
 5. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
 6. W przypadku wykopów zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na pryzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie inwestycji.
 7. 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.
 8. Pobór wody na potrzeby przedsięwzięcia realizować z zewnętrznej sieci wodociągowej.
 9. Ścieki bytowe do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych i zapewnić ich regularny wywóz do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.
 10. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu (na gruntach biologicznie czynnych) lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
 11. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.

12. Plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni.
13. Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie i ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
14. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.
15. Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego. Prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem inwestycji (w miejscach do tego przeznaczonych).

III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:

Załącznik – Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”.

UZASADNIENIE

Halina Błaszczyńska zwróciła się wnioskiem z dnia 05.12.2025 r. (data wpływu wniosku) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”, planowanego do realizacji na działce nr 93/4 obręb Stare Miasto. 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 16.12.2025 r. pismem OŚR.6220.54.2025 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. działka nr ewid. 93/4 obręb Stare Miasto, gm. Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „ooś” pismem z dnia 16.12.2025 r. znak OŚR.6220.54.2025 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.9011.1.311.2025 z dnia 22.12.2025 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 16.12.2025 r. znak OŚR.6220.54.2025 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.4901.599.2025.PZ z dnia 31.12.2025 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. *„Plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni.*
2. *Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie i ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.*
3. *W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.*
4. *Prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem inwestycji (w miejscach do tego przeznaczonych).*
5. *Na etapie użytkowania budynków pobór wody realizować z wodociągu gminnego, a ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (do czasu podłączenia gminnej sieci kanalizacji sanitarnej).*
6. *W przypadku wykopów zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na pryzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie inwestycji.*
7. *Wody opadowo i roztopowe zagospodarować na gruntach biologicznie czynnych, bez szkód dla gruntów 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 „ooś” pismem z dnia 16.12.2025 r. znak OŚR.6220.54.2025 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 pismem WOO-IV.4220.2037.2025.DG.1 z dnia 02.01.2026 r. wezwał za pośrednictwem Wójta Gminy Miasto wnioskodawcę o przedłożenie wyjaśnień, co Wójt uczynił wezwaniem znak OŚR.6220.54.2025 z dnia 09.01.2026 r. Wnioskodawca przedłożył wyjaśnienia w dniu 15.01.2026 r. Pismem z dnia 19.01.2025 przedłożone wnioskodawca wycofał przedłożone ww. wyjaśnienia. Za pośrednictwem e-Doręczeń poinformowano RDOŚ w Poznaniu, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, tj. działki nr ewid. 93/4 obręb Stare Miasto, tj. w ulicy Rumińskiej i w ulicy Wichrowe Wzgórze, nie występuje kanalizacja sanitarna, zatem nie jest możliwe podłączenie planowanej zabudowy mieszkaniowej do kanalizacji

sanitarnej. RDOŚ w Poznaniu postanowieniem znak WOO-IV.4220.2037.2025.DG.2 z dnia 30.01.2026 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowie domów jednorodzinnych, na działce nr 93/4, obręb Stare Miasto, gmina Stare Miasto, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

- „1. Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić od 1 września do końca lutego.*
- 2. Miejsca składowania materiałów budowlanych i postoju ciężkiego sprzętu wyznaczyć poza obrysem rzutu koron drzew.*
- 3. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki, wykonywać w sposób jak najmniej szkodzący drzewom i krzewom w szczególności:*
 - 1) pnie drzew narażonych na uszkodzenia na czas budowy właściwie zabezpieczyć uwzględniając konieczność zapewnienia dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów,*
 - 2) nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej wysokości 0,2 m i krzewów powyżej wysokości 0,1 m, ponad pierwotny poziom terenu,*
 - 3) podczas prac ziemnych zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesuszaniem i przemarzaniem,*
 - 4) nie niszczyć korzeni odpowiedzialnych za statykę drzewa.*
- 4. Do nasadzeń i kształtowania terenów zieleni nie wykorzystywać roślin gatunków obcych.*
- 5. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce*
- 6. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.*
- 7. 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.*
- 8. Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego.*
- 9. Pobór wody na potrzeby przedsięwzięcia realizować z zewnętrznej sieci wodociągowej.*
- 10. Ścieki bytowe do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych i zapewnić ich regularny wywóz do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.*
- 11. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.*
- 12. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.”*

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

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „ooś” na podstawie KIP ustalono, że planowane przedsięwzięcie będzie polegało na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowie domów jednorodzinnych, na działce nr 93/4, obręb Stare Miasto, gmina Stare Miasto. Działka zajmuje powierzchnię 1,3116 ha i w całości zostanie przekształcona w ramach

niniejszego przedsięwzięcia. Na tym terenie wydzielonych zostanie do 11 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z garażami lub budynkami garażowo-gospodarczymi. Powierzchnia poszczególnych działek budowlanych wyniesie około 0,09 do 0,23 ha. Będą to budynki z maksymalnie dwoma kondygnacjami nadziemnymi o wysokości do 10 m n.p.t. Budynki będą wykonane w technologii tradycyjnej, murowane. Dojazd do terenu przedsięwzięcia realizowany będzie z istniejących dróg. Nie planuje się drogi wewnętrznej.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, e ustawy „ooś” na podstawie zapisów dokumentacji oraz analizy ogólnodostępnych zdjęć lotniczych ustalono, że obecnie teren planowanego przedsięwzięcia stanowi teren gruntów rolnych ŁV, RIVb, RV, RVI. Teren planowanej zabudowy zostanie zlokalizowany głównie w otoczeniu terenów użytkowanych rolniczo oraz terenów o przeznaczeniu podobnym, co obecnie planowana. Na podstawie KIP oraz ogólnodostępnych informacji ustalono, że najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w sąsiedztwie, od strony zachodniej, po przeciwnej stronie ulicy. Głównym źródłem hałasu, związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej, będą przejazdy samochodów osobowych właścicieli działek i pojazdy związane z odbiorem ścieków i odpadów. Z KIP wynika, że budynki nie będą wyposażone w zewnętrzne punktowe źródła hałasu, typu jednostki zewnętrzne, klimatyzatory, wentylatory. Mając na uwadze rodzaj planowanej zabudowy, lokalizację względem terenów chronionych akustycznie, nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny panujący na terenach sąsiadujących, w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia 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).

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. Z KIP wynika, że system grzewczy oparty będzie na indywidualnych kotłach grzewczych o mocy do 25 kW. Możliwe będzie zastosowanie kotłów na pelet, ekogroszek lub gaz jeśli będzie możliwość podłączenia. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie informacji zawartych w KIP 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 o niewielkiej mocy, nie będzie wiązało się z ponadnormatywną emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy i rodzaj przedsięwzięcia w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami, ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy „ooś” należy stwierdzić, że 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. Skrajny – północny fragment działki inwestycyjnej leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia

powodzią (prawdopodobieństwo powodzi 1%), oraz w strefie zagrożenia o prawdopodobieństwie 0,2%. W związku z powyższym w Wnioskodawca przewidział wyłączenie z faktycznej zabudowy zlokalizowanego w tym miejscu obniżenia terenu, z zagrożeniem powodzią o prawdopodobieństwie 1%. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z gminnej sieci wodociągowej, co ujęto w warunkach wskazanych w sentencji decyzji. Wnioskodawca wskazał, że z powodu braku możliwości przyłączenia planowanych budynków do sieci kanalizacyjnej, ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd będą wywożone do oczyszczalni ścieków. Przebiegająca w ul. Rumińskiej kanalizacja to kanalizacja deszczowa. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wnioskodawca nie brał pod uwagę budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i nie dokonał w związku z tym oceny ich wpływu na środowisko. W związku z powyższym, w niniejszej decyzji zawarto warunek, aby do czasu technicznej możliwości podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Ścieki przemysłowe nie będą powstawać. 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 KIP 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. W sąsiedztwie zlokalizowany jest ciek Powa. Z KIP wynika, że przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne. W tym miejscu należy wskazać, że przedmiotowe przedsięwzięcie zaplanowano na obszarze Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009. 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. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie 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 „oos”, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest na obszarze Natura – specjalnym obszarze ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska PLH300009, poza pozostałymi formami ochrony przyrody. Z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia, nie jest ono sprzeczne z planem zadań ochronnych obszaru Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009. Szata roślinna terenu przedsięwzięcia jest w większości wynikiem intensywnego użytkowania gruntów rolnych oraz uwarunkowań gruntowo-wodnych. Na skrajnie północnej części działki występują zadrzewienia. Zaproponowane wyłączenie z zagospodarowania (z powodu ryzyka powodziowego) w części północnej, obejmujące część obniżenia terenu, zminimalizuje konieczność wycinki drzew. W samym zadrzewieniu występują olsze czarne otaczając pasem porośnięte szuwarem turzycowym wewnątrz obniżenia terenu. Do wycięcia przeznaczonych będzie do 5 drzew - olszy czarnych, o średnicach pni 20-35 cm. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań wycinki drzew i krzewów na środowisko, mając na uwadze ochronę miejsc lęgowych ptaków, jakimi są drzewa, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia. W celu ochrony drzew nieprzeznaczonych do wycinki nałożono szereg warunków mających na celu ich zabezpieczenie przed mechanicznymi uszkodzeniami, naruszeniem statyki. Dodatkowo nałożono warunek chroniący florę, faunę i biotę grzybów występujących na drzewach przydrożnych polegający na takim zabezpieczeniu ich pni, które zapewni zachowanie występujących w ich obrębie gatunków zwierząt, roślin i grzybów i ich siedlisk. Wprowadzanie do środowiska przyrodniczego i przemieszczanie w nim gatunków obcych, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1589) jest co do zasady zakazane. Choć tereny zieleni wskazane zostały jako jeden z wyjątków od tego zakazu, warunek nasadzeń minimalizujących straty przyrodnicze oraz kształtowanie terenów zieleni w oparciu wyłącznie o gatunki rodzime w niniejszym przypadku jest zasadny. Należy mieć na uwadze, 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 czy orzech włoski. Zgodnie z danymi Audytu krajobrazowego uchwalonego Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przedsięwzięcia nie jest położone na terenie krajobrazu o randze priorytetowej. W celu ochrony ptaków i innych drobnych zwierząt na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunek, aby podczas prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwięzione w nich zwierzęta.

Mając na uwadze charakter i lokalizację przedsięwzięcia na terenach silnie przekształconych antropogenicznie oraz skalę koniecznej wycinki drzew oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z warunkami nałożonymi niniejszą decyzją, 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 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.

Ustalono, że przedsięwzięcie znajduje się poza: głównymi zbiornikami wód podziemnych, obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, strefami ochronnymi ujęć wód. Jednocześnie teren inwestycji znajduje się częściowo na obszarze zagrożonym powodzią (1% raz na 100 lat), jednakże jak ustalono na podstawie KIP wnioskodawca nie przewiduje zabudowy na tym fragmencie działki. Ponadto inwestor planuje zachować w strefie buforowej linii energetycznej odpowiedni pas technologiczny. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich, jednakże północny kraniec działki graniczy z rowem melioracyjnym, w obrębie którego inwestor nie przewiduje prac obejmujących zabudowę lub przebudowę. Około 180 m na północny

wschód zachód od granic działki objętej planowaną inwestycją przepływa ciek pn. „Powa”, natomiast około 1,8 km na południowy zachód od granic planowanej inwestycji znajduje się zbiornik Stare Miasto. W najbliższym otoczeniu nie występują jeziora.

Według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW600071 o dobrym stanie chemicznym i dobrym stanie ilościowym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest zagrożona ilościowo (zidentyfikowana presja znacząca: pobór punktowy z ujęć wód podziemnych). Jednocześnie inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Warty, w granicach zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie „Powa” o kodzie RW60001518352999, o statusie silnie zmieniona część wód (SZCW), o złym stanie i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych (ocena stanu: umiarkowany potencjał ekologiczny ekologiczny; wskaźniki determinujące potencjał ekologiczny: BZT₅, azot ogólny, azot azotanowy; stan chemiczny poniżej dobrego; wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren; cel środowiskowy: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry).

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.6220.54.2025 z dnia 4.02.2026 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 „oos” 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 ww. zawiadomienia uważa się dzień 4.02.2026 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. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”, planowanego do realizacji na działce nr 93/4 obręb Stare Miasto

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. Halina Błaszczyńska
2. 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.
3. 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

tel. 63 241 6216 wew. 288

ZAŁĄCZNIK do decyzji OŚR.6220.54.2025 z 26.02.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”

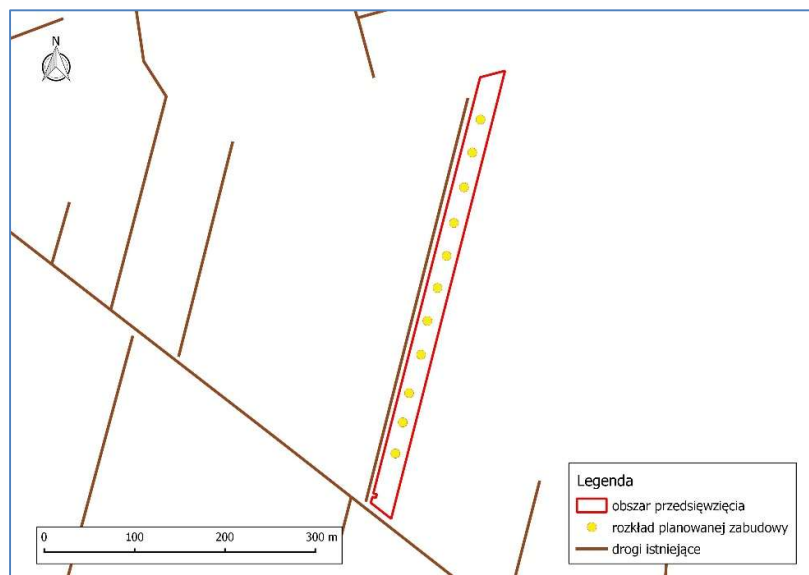
Przedsięwzięcie pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych”, polega na budowie do 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przewidziana jest do realizacji na działce nr 93/4 obręb Stare Miasto, całkowita powierzchnia działki wynosi: 1,3116 ha, co stanowi maksymalną łączną powierzchnię terenu przedsięwzięcia.

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

- rodzaj budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny (z dopuszczalnym garażem lub budynkiem garażowo-gospodarczym),
- wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 10 m n.p.t.,
- szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
- budynki wykonane w technologii tradycyjnej, murowane.

Szkic terenu i liczba planowanej zabudowy (do 11 działek budowlanych). W część południowej zachowuje się strefę buforową od linii energetycznej – zgodnie z odrębnymi przepisami, a od północy bez zabudowy pozostaje obniżenie terenu – fragment zagrożony powodzią 1% (przy rowie):



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