

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm.), 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 2026 r., poz. 670 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 6.05.2026 r. (data wpływu), uzupełnionego 21.05.2026 r., złożonego przez: Piotra Pietruchę

ORZEKAM

- I. Ustalić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce nr 467/10 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto i stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- II. Pod przedsięwzięcie przeznaczyć do 1,7548 ha powierzchni dz. nr ewid. 467/10, obręb Żdźary, gmina Stare Miasto.
- III. W ramach przedsięwzięcia wydzielić działkę jako drogę wewnętrzną o powierzchni 0,1645 ha oraz 11 działek o następujących powierzchniach pod zabudowę jednorodziną:
 - a) 0,1284 ha,
 - b) 0,1284 ha,
 - c) 0,1284 ha,
 - d) 0,1284 ha,
 - e) 0,1284 ha,
 - f) 0,1179 ha
 - g) 0,1179 ha
 - h) 0,1179 ha
 - i) 0,1982 ha,
 - j) 0,1982 ha,
 - k) 0,1982 ha.
- IV. Określam następujące warunki i wymagania oraz nakładam obowiązki wykonania działań przy realizacji przedsięwzięcia - zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych wydzielonych działkach wskazanych w pkt. III lit. od a) do k):
 1. Plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni.
 2. Przedsięwzięcie zrealizować poza nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.
 3. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie usuwać drzew i krzewów.
 4. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów 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.
5. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
6. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia. Zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na przyzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania.
7. Do prac budowlanych dopuszczać tylko sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytkowania. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia. W przypadku konieczności - tankowanie lub drobne naprawy wykonywać na wydzielonym szczelnym podłożu uniemożliwiającym przedostanie się substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
8. Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
9. 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.
10. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
11. Ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych jedynie w przypadku braku możliwości podłączenia planowanych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.
12. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany do gruntu i/lub dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
13. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
14. W przypadku instalacji pomp ciepła zainstalować dla potrzeb pojedynczego budynku mieszkalnego maksymalnie 1 pompę ciepła o poziomie mocy akustycznej jednostki zewnętrznej nie wyższym niż 39 dB każda; łącznie nie więcej niż 11 sztuk na terenie przedsięwzięcia.

V. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:

Załącznik – Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

UZASADNIENIE

Piotr Pietrucha zwrócił się wnioskiem z dnia 6.05.2026 r. (data wpływu), uzupełnionego 21.05.2026 r., o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce nr 467/10 obręb Żdżary. Do wniosku załączono wymagane prawem dokumenty. Tutejszy organ ustalił, że liczba stron postępowania przekracza 10. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „o oś” 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 14.05.2026 r. pismem OŚR.6220.11.2026 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. 467/10 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „ooś” pismem z dnia 27.05.2026 r. znak OŚR.6220.11.2026 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.9011.1987.2026 z dnia 2.06.2026 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 27.05.2026 r. znak OŚR.6220.11.2026 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.4130.171.2026.RG z dnia 12.06.2026 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole 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 ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;*
- 3) *do prac budowlanych dopuszczać tylko sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytkowania;*
- 4) *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;*
- 5) *prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem realizacji inwestycji, w miejscach do tego przeznaczonych; przypadku konieczności - tankowanie lub drobne naprawy wykonywać na wydzielonym szczelnym podłożu uniemożliwiającym przedostanie się substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-*

- wodnego; zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na pryzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania;
- 6) wody opadowe i roztopowe odprowadzać na grunty biologicznie czynne, bez szkód dla osób trzecich;
- 7) na etapie użytkowania domów pobór wody realizować z wodociągu gminnego, a ścieki socjalno-bytowe do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.”

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 27.05.2026 r. znak OŚR.6220.11.2026 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.4220.709.2026.KJ.1 z dnia 12.06.2026 r. (eDoręczenia) wezwał wnioskodawcę za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto o przedłożenie uzupełnienia KIP. Ww. pismem zwrócił się także do Wójta Gminy Stare Miasto o przedstawienie informacji na temat terenów akustycznie chronionych w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia wyznaczonych na podstawie faktycznego zagospodarowania terenu. Pismem znak OŚR.6220.11.2026 z dnia 17.06.2026 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie KIP zgodnie z żądaniem RDOŚ w Poznaniu. Przedmiotowe uzupełnienie KIP przedłożono Wójtowi Gminy Stare Miasto w dniu 30.06.2026 r. Uzupełnienie KIP przekazano do RDOŚ w Poznaniu pismem znak OŚR.6220.11.2026 z dnia 8.07.2026 r., w piśmie przedstawiono także informacje dotyczące faktycznego zagospodarowania wokół planowanego przedsięwzięcia wskazując najbliższą zabudowę chronioną akustycznie. RDOŚ w Poznaniu pismem WOO-IV.4220.709.2026.KJ.2 z dnia 24.07.2026 r. (eDoręczenia) poinformował, że z uwagi na konieczność analizy dokumentacji wraz z jej uzupełnieniem sprawa zostanie załatwiona w późniejszym terminie, tj. do 7.08.2026 r. RDOŚ w Poznaniu postanowieniem znak WOO-IV.4220.709.2026.KJ.3 z dnia 7.08.2026 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce nr 467/10 obręb Żdźary, 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. „Pod przedsięwzięcie przeznaczyć do 1,7548 ha powierzchni dz. nr ewid. 467/10, obręb Żdźary, gmina Stare Miasto.
2. Przedsięwzięcie zrealizować poza nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.
3. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie usuwać drzew i krzewów.
4. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów 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.
5. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
6. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
7. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
8. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
9. Ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych jedynie w przypadku braku możliwości podłączenia planowanych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.
10. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganiczny do gruntu i/lub dołów chłonnych, 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. W przypadku instalacji pomp ciepła zainstalować dla potrzeb pojedynczego budynku mieszkalnego maksymalnie 1 pompę ciepła o poziomie mocy akustycznej jednostki zewnętrznej nie wyższym niż 39 dB każda; łącznie nie więcej niż 11 sztuk na terenie przedsięwzięcia."

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

Przedmiotowe uzupełnienie KIP przekazano pismami OŚR.6220.11.2026 z dnia 8.07.2026 r. pozostałym organom opiniującym przedsięwzięcie, tj. Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Koninie i Dyrektorowi Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole z prośbą o ponowną opinię w przedmiotowej sprawie lub informację, że organ podtrzymuje stanowisko zajęte w wydanej uprzednio opinii.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie opinią sanitarną znak ON-NS.9011.1.1987.2026 z dnia 13.07.2026 r. (e-Doręczenia) ponownie nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wykonania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w przedmiotowej sprawie.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole pismem PO.ZZŚ.4130.171.2026.RG.2 z dnia 22.07.2026 r. (otrzymane: 11.09.2025 r.,) podtrzymał swoje stanowisko zawarte w opinii znak PO.ZZŚ.4130.171.2026.RG z dnia 22.06.2026 r.

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 kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „ooś”, na podstawie KIP ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr ewid. 467/10, obręb Żdźary, gmina Stare Miasto wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 8,7823 ha, a przedsięwzięcie zajmie do 1,7548 ha jej powierzchni. Z terenu przedsięwzięcia wyłączono teren oznaczony w ewidencji gruntów jako lasy. Powyższe zostało uwzględnione w warunkach niniejszej decyzji, określa bowiem skalę przedsięwzięcia i sposób zagospodarowania terenu. Poszczególne

budynki mają stać na wydzielonych w ewidencji odrębnych działkach budowlanych. Dojazd do nowo wydzielonych działek budowlanych będzie zapewniony za pośrednictwem wydzielonej drogi wewnętrznej, następnie drogi publicznej o nr ewid: 481/6 obręb Żdźary.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 150 m²; liczba kondygnacji nadziemnych: do 2; wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy, szerokość elewacji frontowej: do 14 m dla pojedynczego budynku. Przy usytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości 12 m od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. Tereny biologicznie czynne będą stanowić około 65% terenu każdej działki budowlanej; budynki będą zajmować do 10% terenu inwestycji natomiast tereny utwardzone do 25% terenu inwestycji.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy „oś”, w toku postępowania ustalono, że najbliższe tereny objęte ochroną akustyczną bezpośrednio sąsiadują z przedsięwzięciem i stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren mieszkaniowo-usługowy. Głównym źródłem hałasu, związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej, będą przejazdy samochodów osobowych właścicieli domów. Przewiduje się także hałas pochodzący od pojazdów związanych z odbiorem odpadów, ścieków. Punktowymi źródłami hałasu mogą być pompy ciepła. Założono, że każdy z projektowanych budynków mieszkalnych posiadać będzie 1 pompę ciepła (jako jedno z możliwych źródeł ciepła) o poziomie mocy akustycznej jednostki zewnętrznej do 39 dB każda, łącznie do 11 sztuk na terenie przedsięwzięcia. Urządzenia te będą ulokowane przy lokalach mieszkalnych. Powyższe założenia wnioskodawcy zostały uwzględnione w analizie akustycznej, która nie wykazała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na granicach terenów chronionych akustycznie i zostały także ujęte w warunkach niniejszej decyzji. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Mając na uwadze powyższe, w tym niewielką skalę przedsięwzięcia, niewielką liczbę punktowych źródeł hałasu w postaci pomp ciepła, realizację przedsięwzięcia zgodnie z warunkami wskazanymi w niniejszej decyzji, 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. Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny na etapie budowy, w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia.

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy „oś” 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 przedstawionych materiałów wynika, że projektowane budynki mieszkalne będą ogrzewane indywidualnie, z własnych kotłowni zasilanych węglem (groszkiem) lub pelletem. Nie wyklucza się zastosowania pieców elektrycznych, czy też kominków z płaszczem wodnym jak również pomp ciepła. Wykorzystana może być energia słoneczna. W przypadku ich instalacji, kotły będą miały moc do 12 kW. Energia elektryczna będzie zużywana na cele gospodarstwa domowego. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie także spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając powyższe, szczególnie charakter przedsięwzięcia i jego skalę, możliwe sposoby ogrzewania budynków mieszkalnych, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Z uwagi na przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy „oś” ustalono, że w otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się tereny leśne, drogi, zabudowa mieszkaniowa. 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 mieszkalnych opartego

o kotły grzewcze o niewielkiej mocy nie będzie wiązało się z emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy, skalę i rodzaj przedsięwzięcia, niewielką liczbę punktowych źródeł hałasu w postaci pomp ciepła, w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami, ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

W związku z zapisami art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy „ooś”, dotyczącymi ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej, biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, należy stwierdzić, że uwzględniając realizację i eksploatację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami ryzyko to będzie ograniczone. Teren przedsięwzięcia nie jest położony w strefie zagrożenia powodziowego, w strefie zagrożonej możliwością wystąpienia osuwisk, ruchów skorupy ziemskiej, klimatycznych i możliwych zdarzeń ekstremalnych. 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.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w 63 ust. 1 pkt 3 lit. g ustawy „ooś” na podstawie KIP ustalono, że z uwagi na planowaną realizację budynków mieszkalnych, przewiduje się zapotrzebowanie na wodę dla celów socjalno-bytowych ich mieszkańców. W KIP wskazano, że woda pobierana będzie z sieci wodociągowej, co zawarto w warunkach niniejszej decyzji. Wnioskodawca wskazał, że obecnie w otoczeniu przedsięwzięcia nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, więc nie ma możliwości podłączenia do niej projektowanych budynków mieszkalnych. Powyższe potwierdza analiza ogólnodostępnych danych przestrzennych. Wobec powyższego wnioskodawca wskazał w KIP, że do czasu budowy sieci ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie odbierane przez uprawnione do tego celu podmioty. Docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej. 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 ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych jedynie w przypadku braku możliwości podłączenia domów do sieci kanalizacji sanitarnej. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe. 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. 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 ich w dołach chłonnych i/lub w zbiornikach retencyjnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy „ooś” w oparciu o przedstawioną KIP oraz jej uzupełnienie ustalono, że planowane do budowy budynki mieszkalne nie będą zlokalizowane na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Z KIP wynika, że obszar przedsięwzięcia znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu o nazwie Złotogórski. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach górskich. W otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się tereny leśne. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. 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. Będą one zbierane selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne, będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że odpady te będą selektywnie gromadzone w specjalnych kontenerach lub pojemnikach w wygrodzonych miejscach i odbierane przez uprawniony podmiot. 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 przedsięwzięcia.

W nawiązaniu do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy „ooś” ustalono, że realizacja przedsięwzięcia wiąże się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć materiałów i surowców budowlanych. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody.

Biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy „ooś”, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie Złotogórski wyznaczonego uchwałą Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego oraz zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie 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), dalej ustawa o zmianie ustawy o ochronie przyrody, 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 ze 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/parki krajobrazowe, straciły swoją moc o ile nie wydano aktów nowych w wyżej wymienionym 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 2026 r. poz. 13 ze zm.), dalej ustawy o ochronie przyrody, należy wskazać, że formy te zachowały byt prawny jako formy ochrony przyrody, jednakże z powodu utraty mocy aktów, które je powoływały i określały między innymi zakazy i nakazy obowiązujące na ich terenie należy uznać, że na terenie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie Złotogórski nie obowiązują zakazy.

Dokonując oceny oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz obszaru chronionego krajobrazu o nazwie Złotogórski wzięto pod uwagę cel wyznaczania obszaru chronionego krajobrazu wynikający z art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenach o wyróżniającym się krajobrazie o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Nie znajduje się również w obrębie lokalnych korytarzy ekologicznych, natomiast położone jest w korytarzu Wniesienia Konińsko-Tureckie należącym do sieci korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej. Mając na względzie skalę przedsięwzięcia oraz skalę tego korytarza ekologicznego, zgodnie z opinią RDOŚ w Poznaniu, w związku z jego realizacją nie dojdzie do negatywnego oddziaływania na drożność i funkcjonalność korytarzy ekologicznych.

Budowę domów zaplanowano do realizacji poza krajobrazami priorytetowymi wyznaczonymi w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego

województwa wielkopolskiego. Nie zalicza się ono do zagrożeń dla krajobrazu chronionego krajobrazu o nazwie Złotogórski zidentyfikowanych w tym dokumencie.

Realizację przedsięwzięcia przewidziano do realizacji poza obszarami Natura 2000; najbliższym jest specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska oddalony o 6,3 km.

Zgodnie z KIP teren przedsięwzięcia to użytkowany rolnie grunt orny, na którym występują rzadkie lub zagrożone wyginięciem gatunki grzybów, roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze mające znaczenie dla Wspólnoty.

Na objętej wnioskiem działce znajduje się las oraz zadrzewienia i skupienia krzewów, które zgodnie z KIP nie będą usuwane. Powyższe uwzględniono w warunkach niniejszej decyzji. Dodatkowo dla ochrony drzew i krzewów na etapie budowy określono szczegółowe warunki w tym zakresie.

W celu ochrony zwierząt na etapie prowadzenia prac ziemnych sformułowano warunek regularnych kontroli wykopów i uwalniania uwieczonych w nich zwierząt.

Mając na względzie lokalizację przedsięwzięcia na gruncie ornym oraz jego realizację zgodnie z nałożonymi warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu.

Ustalono, że projektowana inwestycja położona jest poza: obszarem wodno-błotnym, obszarem ekosystemów zależnych od wód oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych; strefami ochronnymi ujęć wód; terenem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren zainwestowania znajduje się, w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 - Zbiornik Turek – Konin – Koło (zbiornik porowo-szczelinowy, Cr3, głębokość zalegania wód podziemnych od 5 do 150 m; średnio 80 m). W najbliższym sąsiedztwie brak jezior i cieków wodnych. Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Kole ewidencją urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów przedmiotowa działka znajduje się między dwoma urządzeniami wodnymi (rowami) o nazwach Dopyły z Żdżar (w odległości ok. 305 m na północ) oraz Dopyły z Żdżar -Kolonii (ok. 150 m na południe). Teren zainwestowania nie stanowi obszaru gruntów zdrenowanych.

Według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kodzie GW600071 o dobrym stanie chemicznym i dobrym stanie ilościowym oraz ocenie ryzyka określonej jako zagrożona ilościowo nieosiągnięciem celu środowiskowego. Jednocześnie inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „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; 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, odstępstwo z art. 4 ust.4 RDW dla: azot ogólny, azot azotanowy, BZT5; odstępstwo z art. 4 ust.5 RDW dla: benzo(a)piren (występowanie w wodzie).

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 oraz przy założeniu realizacji określonych warunków wskazanych w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Kole, a przeniesionych do sentencji niniejszej decyzji, ww. organ stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza

się 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 r., 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.6220.11.2026 z dnia 10.08.2026 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 „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 ww. zawiadomienia uważa się dzień 10.08.2026 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

1. Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto w terminie 14 dni od daty doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 poz. 1691) 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. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania.
3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a 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.). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
4. 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 terminu, o którym mowa w art. 72 ust. 3 ww. ustawy, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.

*Z up. Wójta Gminy Stare Miasto
Zastępca Wójta*

Załącznik:

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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. Piotr Pietrucha
2. Strony postępowania informowane zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oś” 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 „oś”)

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Lewandowska

e-mail: alewandowska@stare-miasto.pl

tel. 63 241 6216 wew. 288

ZAŁĄCZNIK do decyzji OŚR.6220.11.2026 z 1.09.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 467/10 obręb Żdźary, gmina Stare Miasto.

W ramach przedsięwzięcia zostanie wydzielona działka jako droga wewnętrzna o powierzchni 0,1645 ha oraz 11 działek o następujących powierzchniach pod zabudowę jednorodzinną: 5 działek o powierzchni 0,1284 ha, 3 działki o powierzchni 0,1179 ha oraz 3 działki o powierzchni 0,1982 ha. Łączna powierzchnia terenu inwestycji wynosi 1,7548 ha, zaś powierzchnia całkowita działki nr 467/10 obręb Żdźary to 8,7823 ha. Z terenu przedsięwzięcia wyłączono teren oznaczony w ewidencji gruntów jako lasy.

Dla planowanej zabudowy jednorodzinnej, na każdej z wydzielonych działek budowlanych, planuje się następujące parametry tej zabudowy:

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: do 150 m²
- Kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych : do 2
- Rodzaj i forma pokrycia dachu : spadowe,
- Szerokość elewacji frontowej : do 14 m dla pojedynczego budynku.

Wstępny projekt podziału terenu na poszczególne działki pod planowaną zabudowę i drogę wewnętrzną:



*Z up. Wójta Gminy Stare Miasto
Zastępca Wójta*