WÓJT GMINY STARE MIASTO

Stare Miasto, 5.10.2026 r.

OŚR.6220.15.2026

DECYZJA

Na podstawie art. 104, art. 107 i art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025, poz. 1691 z późn. zm.), art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 77 ust. 1, art. 79 ust. 1, art. 80, art. 82, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, art. 87 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 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą „ooś", po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.05.2026 r. (data wpływu wniosku) złożonego przez: Błażeja Sarnowskiego i Andrzeja Sarnowskiego

ORZEKAM

W decyzji znak OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2025 r. wprowadzić następujące zmiany:

1) W sentencji decyzji pkt I otrzymuje brzmienie:
   I. Uzgodnić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto", planowanego do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych 1177/1, 1177/29 i 1178/7 obręb Żychlin i stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

2) W sentencji decyzji pkt II ppkt 5. otrzymuje brzmienie:
   5. Ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej.

3) W sentencji decyzji pkt III otrzymuje brzmienie:
   III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:
   Załącznik – Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto"

4) Charakterystyka przedsięwzięcia, będąca załącznikiem do decyzji znak OŚR.6220.15.2025 z 30.05.2025 r. otrzymuje brzmienie – jak w załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Błażej Sarnowski i Andrzej Sarnowski zwrócili się wnioskiem z dnia 25.05.2026 r. (data wpływu wniosku) o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2025 r. wydanej dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto", planowanego do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych 1177/1, 1177/29 i 1178/7 obręb Żychlin. Zgodnie z wnioskiem inwestorów zmianie ulega liczba i rodzaj planowanej zabudowy, stąd nazwa przedsięwzięcia ostatecznie otrzymuje brzmienie: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto". Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty, w tym skorygowaną kartę informacyjną przedsięwzięcia, zwaną dalej KIP, która zawiera informacje o zmianach zakresu planowanego do realizacji przedsięwzięcia. Obwieszczeniem OŚR.6220.15.2025

z dnia 12.06.2026 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 87 ustawy „ooś" w przypadku zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy działu III i działu VI ustawy „ooś", co oznacza, że należy przeprowadzić postępowanie administracyjne w sposób jak dla decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – organ wydający decyzję przed zmianą decyzji zasięga opinii organów co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w toku zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i w przypadku przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko może przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Przepis art. 155 KPA stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy „ooś", dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.
Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) 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 drugie: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze".*

W miejscu planowanej inwestycji, tj. działki nr ewid. 1177/1, 1177/29 i 1178/7 obręb Żychlin, gm. Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 63 ust. 1 oraz 64 ust. 1 ustawy „ooś" obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

W związku z powyższym na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „ooś" pismem z dnia 12.06.2026 r. znak OŚR.6220.15.2026 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 pismem znak ON-NS.9011.2106.2026 z dnia 23.06.2026 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wykonania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc pod uwagę lokalizację, charakterystykę i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz zakres projektowanych zmian w stosunku do założeń pierwotnych określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie uznań, 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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy „ooś" pismem z dnia 12.06.2026 r. znak OŚR.6220.15.2026 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. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w opinii znak PO.ZZŚ.3.4130.197.2026.RG z dnia 26.06.2026 r. nie stwierdził potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko. W opinii organ stwierdził, że 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). Po przeanalizowaniu informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dołączonej do wniosku o zmianę decyzji środowiskowej, organ ten 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 r. poz. 335).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy „ooś" pismem z dnia 12.06.2026 r. znak OŚR.6220.15.2026 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 znak WOO-IV.4220.781.2026.BC.1 z dnia 29.06.2026 r. wezwał Wójta Gminy Stare Miasto o skorygowanie wniosku o opinię dla przedsięwzięcia oraz wskazanie zapisów decyzji, które będą zmienione w decyzji OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2026 r. oraz o wezwanie wnioskodawcy o przedłożenie uzupełnienia i wyjaśnień do przedłożonej KIP. Prośbę ww. organu Wójt Gminy Stare Miasto przekazał wnioskodawcy pismem OŚR.6220.15.2026 z dnia 14.07.2026 r. Wymagane uzupełnienie przedłożono Wójtowi Gminy Stare Miasto w dniu 27.07.2026 r. Pismami znak OŚR.6220.15.2026 z dnia 6.08.2026 r. przekazano przedmiotowe uzupełnienie organom opiniującym przedsięwzięcie, dodatkowo w piśmie do RDOŚ w Poznaniu Wójt Gminy Stare Miasto przedłożył żądane od niego wyjaśnienia i informacje. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem znak WOO-IV.4220.781.2026.BC.2 z dnia 25.08.2026 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia, w trybie zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Stare Miasto z 30 maja 2025 r.. znak OŚR.6220.15.2025 nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w zmienianej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następującego warunku:

1. Ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej.

Powyższe uwzględniono w warunkach niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie opinią sanitarną znak ON-NS.9011.1.2106.2026 z dnia 10.08.2026 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.4130.197.2026.RG.2 z dnia 20.08.2026 r. (e_Doręczenia) podtrzymał swoje stanowisko zawarte w opinii znak PO.ZZŚ.4130.197.2026.RG z dnia 26.06.2026 r.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), dalej 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 uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska m.in. względem obszarów objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód

i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, a także wpływ na krajobraz.

Wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2025 r. dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto". Następnie wnioskodawca zwrócił się o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie przeznaczenia części terenu (północno-wschodni fragment inwestycji) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na zabudowę wielorodzinną. W związku z powyższym zmienia się nazwa przedsięwzięcia na: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto", zaś w ramach realizacji powyższego zmienionego przedsięwzięcia przewiduje się realizację do 221 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 54 lokali mieszkalnych).

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „ooś", na podstawie KIP ustalono, że przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach o numerach ewid. 1177/1, 1177/29 oraz 1178/7 obręb Żychlin, gmina Stare Miasto. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją wnioskodawcy przewidują realizację do 221 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 54 lokali mieszkalnych). Budynki planuje się wykonać w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynki mieszkalne jednorodzinne będą miały do dwóch kondygnacji nadziemnych, natomiast budynki wielorodzinne do 3 kondygnacji nadziemnych. Przy budynkach wielorodzinnych planuje się zrealizować parking na 81 miejsc postojowych. Na etapie eksploatacji planowane budynki będą zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe będą odprowadzane do zewnętrznej sieci kanalizacji. Ogrzewanie planowanych budynków nie ulegnie zmianie i będzie realizowane z sieci gazowej. Teren przedsięwzięcia nie ulegnie zmianie i będzie obejmował 22,30 ha.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, analizując kryteria wskazane w art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. g ustawy „ooś" stwierdzono, że wnioskowane zmiany nie wpłyną na oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne. Podkreślenia wymaga fakt, że pierwotnie ścieki bytowe miały być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, natomiast zgodnie z planowanymi zmianami wskazanymi przez Wnioskodawcę w realizacji przedsięwzięcia będą one kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej. Przyjęte rozwiązanie mające na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego znalazło odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji. Zmiany, o które wnioskują wnioskodawcy nie wpłyną również znacząco na wzrost zapotrzebowania na wodę i inne surowce, materiały, paliwa oraz energię w związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia. Realizacja planowanego przedsięwzięcia nadal nie będzie związana z ingerencją w koryta cieków lub z przekształceniem zbiorników wodnych.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. c i d ustawy „ooś", na podstawie przedłożonych informacji ustalono, że wskutek wprowadzonych zmian nie zmieni się: sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, rodzaje generowanych odpadów, a także wielkość oraz charakter emisji substancji do powietrza i emisji hałasu do środowiska; nadal nie będą generowane ścieki przemysłowe. W zakresie postępowania ze ściekami bytowymi w toku postępowania o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wnioskodawca skorygował charakterystykę przedsięwzięcia w zakresie postępowania ze ściekami bytowymi, które zarówno z planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kierowanie będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Budowa sieci kanalizacyjnej prowadzona będzie najprawdopodobniej etapami, w miarę postępu budowy domów. W związku z powyższym zmianie uległ pkt II ppkt 5 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uwzględniający planowane zmiany w realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy „ooś" ustalono, że wnioskowane zmiany dotyczą przedsięwzięcia zlokalizowanego poza obszarami wodno-błotnymi, strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, obszarami

wybrzeży i środowiska morskiego, górskimi, leśnymi oraz obszarami przylegającymi do jezior. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej oraz na obszarach o dużej gęstości zaludnienia. W związku z wnioskowanymi zmianami przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

W związku z zapisami art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy „ooś", dotyczącymi ryzyka wystąpienia katastrof naturalnych i budowlanych, biorąc pod uwagę rodzaj i skalę wnioskowanych zmian, nie przewiduje się wzrostu tego ryzyka. Uwzględniając realizację prac związanych z wnioskowanymi zmianami w oparciu o obowiązujące przepisy i normy, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj i cechy planowanych zmian i ich skalę, nie przewiduje się znaczącego wpływu przedsięwzięcia na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy „ooś" należy stwierdzić, iż eksploatacja przedsięwzięcia z uwzględnieniem planowanych zmian nie będzie wiązała się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz znaczącym negatywnym wpływem na bioróżnorodność.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy „ooś", na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem chronionym jest obszar chronionego krajobrazu Złotogórski oddalony o 0,7 km, a najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska PLH300009 oddalony o 2,2 km. Ponadto analizowane działki znajdują się na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym KPnC-8 Dolina Warty.

Mając na względzie lokalizację przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na terenie sadu owocowego, zakres zmian, który nie wiąże się z dodatkową ingerencją w środowisko przyrodnicze oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z warunkami nałożonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, 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, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, ani pogorszenia integralności obszarów Natura 2000 lub powiązania z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz, ciągłość korytarzy ekologicznych i funkcję ekosystemu.

Według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) - PLGW600071 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) o nazwie „Powa" o kodzie RW 60001518352999, 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 do roku 2027 dla: azot ogólny, azot azotanowy,BZT5; odstępstwo z art. 4 ust.5

RDW (ustalenie mniej rygorystycznego celu środowiskowego) 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, przy założeniu realizacji warunków i wymagań określonych w zmienianej decyzji znak OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2025, przy uwzględnieniu zmian wniesionych niniejszą decyzją o zmianie ww. decyzji środowiskowej, 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 odniesiono się do wnioskowanych przez Wnioskodawcę zmian w realizacji planowanego przedsięwzięcia, dokonano zmiany nazwy planowanego przedsięwzięcia oraz zaktualizowano charakterystykę przedsięwzięcia. Zgodnie ze zmianami wniesionymi przez wnioskodawcę zmiany wymagał również warunek wskazany w pkt II ppkt. 5 decyzji OŚR.6220.15.2025 z dnia 30.05.2025 r., tj. odprowadzenie ścieków bytowych z planowanej zabudowy bezpośrednio do sieci kanalizacji sanitarnej. W pozostałym zakresie planowane zmiany realizacji przedsięwzięcia nie wpływają na wcześniej określone warunki realizacji przedsięwzięcia w zakresie jego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

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.6220.15.2026 z dnia 27.08.2026 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 zawiadomienia z dnia 27.08.2026 r. uważa się dzień 27.08.2026 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 z późn. zm.) 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
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska
i Rolnictwa

Dokument podpisany przez Magdalena Kusiak
Data: 2026.10.05 14:55:43 CEST

Załącznik:
Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina 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. 1154 z późn. zm.)

Otrzymują:

1. Błażej Sarnowski
2. Andrzej Sarnowski
   Pełnomocnik: Błażej Sarnowski
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
tel. 63 241 6216 wew. 288

ZAŁĄCZNIK do decyzji OŚR.6220.15.2026 z 5.10.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto”

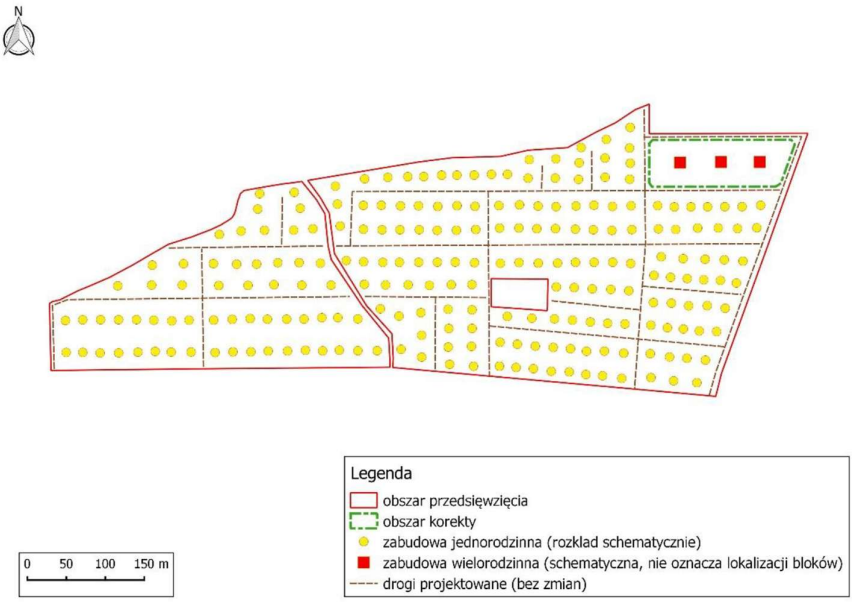
Przedsięwzięcie pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto”, planowane jest do realizacji na działkach o numerach ewid. 1177/1, 1177/29 i 1178/7 obręb Żychlin, gmina Stare Miasto. Całkowita powierzchnia przedsięwzięcia wynosi około 22,30 ha. Teren przedsięwzięcia podzielony jest rowem na dwie części, o powierzchni 6,71 ha oraz o powierzchni 15,59 ha. Spod zainwestowania wyłączono tereny, na których znajdują się zbiorniki wodne.

Wnioskodawcy dopuszczają możliwość budowy domów wolnostojących i/lub zabudowy szeregowej lub bliźniaczej – łącznie do 221 szt., a także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ilości 3 budynków wielkorodzinnych z łączną liczbą lokali do 54 szt. Przy budynkach wielorodzinnych zaprojektowany będzie parking na 81 miejsc postojowych”. Dojazd do terenu przedsięwzięcia realizowany będzie z przyległej od wschodu drogi asfaltowej, a także z drogi gruntowej przebiegającej wzdłuż południowej granicy działek 1177/29 obręb Żychlin oraz 1178/7 obręb Żychlin. Dojazd do nowo wydzielonych działek będzie zapewniony za pośrednictwem planowanych dróg wewnętrznych, wewnętrzne drogi dojazdowe będą miały ok. 4,3 km długości i nawierzchnię gruntową.

Charakterystyka planowanej zabudowy jednorodzinnej:
- planuje się możliwość budowy do 221 domów jednorodzinnych,
- rodzaj budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny (wolnostojący i/lub w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej), z możliwością budowy garażu (wbudowany lub wolnostojący) lub budynku gospodarczo-garażowego, wysokość budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia, maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: do 9,5 m n.p.t. (± 1,0 m), szerokość elewacji frontowej: do 18,0 m (± 10%), geometria dachu budynku: skośny dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci 250 – 450 lub dach płaski,
- wielkość planowanych działek: średnio 0,09 ha,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie wydzielonych działek: do 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% danej działki,
- ścieki bytowe odprowadzane do sieci kanalizacyjnej,
- zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej,
- ogrzewanie indywidualne, preferowane gazowe (z sieci).

Charakterystyka planowanej zabudowy wielorodzinnej:
- planuje się możliwość zabudowy wielorodzinnej w ilości 3 szt. budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- rodzaj budynków: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- wysokość budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych, maks. do 12 m n. p. t. szerokość elewacji frontowej do 40 m, geometria dachu – dach płaski
- budynki wykonane w technologii tradycyjnej, murowane
- liczba lokali mieszkalnych – do 54,
- ścieki bytowe odprowadzane do sieci kanalizacyjnej,
- zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej,
- ogrzewanie indywidualne, preferowane gazowe (z sieci).

Szkic granic terenu przedsięwzięcia i rozkład planowanej zabudowy:



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

Dokument podpisany przez Magdalena Kusiak
Data: 2026.10.05 14:56:37 CEST