

OŚR.6220.12.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz.572 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwaną dalej ustawą „ooś”, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 62 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 26.03.2024 r. (data wpływu wniosku) złożonego przez: Sławomira Radzimskiego

ORZEKAM

- I. Uzgodnić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe” 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. Zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na pryzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania. Niezanieczyszczoną glebę i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
 2. Spod zainwestowania wyłączyć północną część działki nr ewid. 1178/3. Zbiornik wodny i podmokłe obniżenie terenu znajdujące się w północnej części działki pozostawić bez ingerencji tj. z terenu zainwestowania wyłączyć działkę nr 82 o pow. 3020 m² oraz działkę nr 83 o pow. 1886 m² (podział zgodnie z załączonym planowanym podziałem działek); ww. teren pozostawić jako teren zielony z istniejącymi zbiornikami wodnymi.
 3. Po północnej stronie drogi gruntowej w północnej części działki nr 1178/3, na całym przebiegu tej drogi w granicach działki 1178/3, wykonać trwałe ogrodzenie ochronno-naprowadzające o wysokości co najmniej 50 cm z pochyleniem ok. 20° w kierunku przeciwnym do terenu przedsięwzięcia, tj. w kierunku północnym. Zakończenia ogrodzenia wykonać w kształcie litery „U”. Ogrodzenie wykonać z trwałych materiałów (np. beton, płyty polimerowe, płyty stalowe) pod nadzorem herpetologicznym.
 4. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6:00 – 22:00.
 5. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
 6. Ścieki bytowe do czasu podłączenia domów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie możliwe. Docelowo całe osiedle podłączyć do gminnej kanalizacji sanitarnej.
 7. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
 8. Plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni.
 9. Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.

10. 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. Prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem realizacji inwestycji, w miejscach do tego przeznaczonych.
11. 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.
12. Wody opadowo – roztopowe odprowadzać na grunty biologicznie czynne, bez szkód dla osób trzecich.
13. Wykonać pas zieleni na granicy działek wyłączonych z zainwestowania (o szer. ok. 3 m i długości ok. 50 m).
14. W przypadku kolizji elementów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i dróg wewnętrznych z urządzeniami melioracji wodnych, należy wykonać stosowne prace inżynieryjne mające zachować ciągłość tych systemów.

III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:

Załącznik nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”.

Załącznik nr 2 – Mapa z planowanym podziałem działek.

UZASADNIENIE

Stawomir Radzimski zwrócił się wnioskiem z dnia 26.03.2024 r. (data wpływu wniosku) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 100 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/9 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/9 na ok. 100 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”. Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty, w tym kartę informacyjną przedsięwzięcia, zwaną dalej KIP. Wnioskodawca przedkładając wyjaśnienia i uzupełnienia w dniu 28.06.2024 r. złożył korektę wniosku o wydanie decyzji środowiskowej, tj. zmienił nazwę przedsięwzięcia w związku ze zmianą ilości planowanych do wydzielenia działek inwestycyjnych i dokonanym podziałem geodezyjnym działek, tj. działki o nr 1178/9 na działki o numerach: 1178/10 i 1178/11. Po korekcie przedsięwzięcie otrzymało nazwę: „Budowa do 82 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”. Wnioskodawca przedkładając wyjaśnienia i uzupełnienia w dniu 02.08.2024 r. ponownie złożył korektę wniosku o wydanie decyzji środowiskowej, tj. zmienił nazwę przedsięwzięcia w związku ze zmianą ilości planowanych do wydzielenia działek inwestycyjnych. Po korekcie przedsięwzięcie otrzymało nazwę: „Budowa do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 62 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 drugie: „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu*

odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”;

- § 3 ust. 1 pkt 62: „*drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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*”.

W miejscu planowanej inwestycji, tj. działki nr 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin, gmina Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „ooś” pismem z dnia 05.04.2024 r. znak OŚR.6220.12.2024 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.9011.8.40.2024 z dnia 19.04.2024 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. Po przedłożeniu przez Wnioskodawcę korekty wniosku i uzupełnienia dokumentacji pismem z dnia 04.07.2024 r. znak OŚR.6220.12.2024 ponownie 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.9011.8.40.2024 z dnia 09.07.2024 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. Po przedłożeniu przez Wnioskodawcę kolejnej korekty wniosku i uzupełnienia dokumentacji pismem z dnia 14.08.2024 r. znak OŚR.6220.12.2024 ponownie 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.9011.8.40.2024 z dnia 30.08.2024 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. Pismem OŚR.6220.12.2024 z dnia 01.10.2024 r. przesłano do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie kolejne uzupełnienie dokumentacji zwracając się z prośbą o ponowne zaopiniowanie wniosku lub o informację, że organ podtrzymuje stanowisko w sprawie zawarte we wcześniejszych opiniach. W odpowiedzi Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie przesłał opinią sanitarną znak ON-NS.9011.8.40.2024 z dnia 10.10.2024 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 ustawy „ooś” pismem z dnia 05.04.2024 r. znak OŚR.6220.12.2024 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 pismem znak

PO.ZZŚ.4901.113.2024.RG.1 z dnia 22.04.2024 r. wezwał Wójta Gminy Stare Miasto do uzyskania od Inwestora dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Pismem OŚR.6220.12.2024 r. z dnia 29.04.2024 r. inwestor został wezwany do przedłożenia żądanych uzupełnień. W dniu 28.06.2024 zostało przedłożone przez Inwestora uzupełnienie, które przesłano do organu 04.07.2024 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole pismem znak PO.ZZŚ.4901.113.2024.RG.2 z dnia 18.07.2024 r. ponownie wezwał Wójta Gminy Stare Miasto do uzyskania od Inwestora dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Pismem OŚR.6220.12.2024 r. z dnia 23.07.2024 r. inwestor został wezwany do przedłożenia żądanych uzupełnień. W dniu 02.08.2024 zostało przedłożone przez Inwestora uzupełnienie. W dniu 12.08.2024 do tutejszego organu wpłynęły dodatkowe wyjaśnienia przedłożone przez wnioskodawcę w związku z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Przedłożone uzupełnienia przesłano do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole pismem OŚR.6220.12.2024 z dnia 14.08.2024 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole opinią znak PO.ZZŚ.4901.113.2024.RG.3 z dnia 22.08.2024 r. 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 wyposażyć 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;*
6. *zjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na przyręcz, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania;*
7. *wody opadowo – roztopowe odprowadzać na grunty biologicznie czynne, bez szkód dla osób trzecich;*
8. *docelowo całe osiedle podłączyć do gminnej kanalizacji sanitarnej;*
9. *z terenu zainwestowania wyłączyć działkę nr 82 o pow. 3020 m² oraz działkę nr 83 o pow. 1886 m² (podział zgodnie z załączonym PZT); ww. teren pozostawić jako teren zielony z istniejącymi zbiornikami wodnymi;*
10. *wykonać pas zieleni na granicy działek wyłączonych z zainwestowania (o szer. ok. 3 m i długości ok. 50 m);*
11. *w przypadku kolizji elementów planowanej farmy fotowoltaicznej z urządzeniami melioracji wodnych, należy wykonać stosowne prace inżynierskie mające zachować ciągłość tych systemów;”*

Pismem OŚR.6220.12.2024 z dnia 01.10.2024 r. w związku z kolejnym uzupełnieniem KIP przesłano Dyrektorowi Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole uzupełnienie celem ujednoczenia akt sprawy zwracając się o ponowne zaopiniowanie przedsięwzięcia lub informację o podtrzymaniu stanowiska zawartego w wyżej przytoczonej opinii. Pismem PO.ZZŚ.4901.113.2024.RG.4 z dnia 16.10.2024 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole poinformował, że utrzymuje w mocy stanowisko zawarte w przytoczonej opinii.

Wyżej wymienione warunki i wymagania wskazane w opinii uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji z zastrzeżeniem, że w sentencji decyzji pkt 11 opinii odniesiono do planowanego przedsięwzięcia, tj. zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną (drogi wewnętrzne).

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 wskazanych przez ten organ.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy „ooś” pismem z dnia 05.04.2024 r. znak OŚR.6220.12.2024 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. Pismem WOO-IV.4220.436.2024.MDK.1 z dnia 22.04.2024 r. zwrócił się do Wójta Gminy Stare Miasto o wyjaśnienia, w tym o wezwanie Inwestora o uzupełnienie dokumentacji. Wójt Gminy Stare Miasto pismem OŚR.6220.12.2024 z 29.04.2024 r. wezwał Inwestora o uzupełnienia żądane przez RDOŚ w Poznaniu. W dniu 28.06.2024 r. inwestor przedłożył uzupełnienie KIP. Pismem OŚR.6220.12.2024 r. z dnia 04.07.2024 r. przekazano do RDOŚ w Poznaniu powyższe uzupełnienie. Postanowieniem WOO-IV.4220.436.2024.MDK.2 z dnia 22.07.2024 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa do ok. 82 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11, obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”, istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, który powinien spełniać wymagania określone w art. 66 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 20214 r. poz. 1112), a w szczególności zawierać analizę podanych niżej zagadnień:

1. Przedstawienie bilansu poszczególnych powierzchni na terenie planowanego przedsięwzięcia, w szczególności wskazanie wielkości powierzchni zabudowy, wielkości powierzchni terenów utwardzonych i biologicznie czynnych.
2. Przedstawienie załącznika graficznego opatrzonego legendą, na którym zostanie przedstawiona lokalizacja wszystkich planowanych powierzchni i obiektów.
3. Z zakresu gospodarki ściekowej i ochrony środowiska gruntowo-wodnego:
 - 1) Przedstawienie informacji o warunkach hydrogeologicznych i geologicznych terenu planowanego przedsięwzięcia uwzględniających: poziomy wodonośne (w tym użytkowe poziomy wodonośne), głębokość zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych wraz z ich obszarami najwyższej (ONO) oraz wysokiej ochrony (OWO), ujęcia wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi, cieki i inne wody powierzchniowe oraz kierunki migracji wód podziemnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary podtopień (w aspekcie branej pod uwagę realizacji indywidualnych zbiorników na ścieki/przydomowych oczyszczalni ścieków).
 - 2) Przedstawienie analiz w zakresie właściwości gruntu na podstawie przeprowadzonych badań geotechnicznych i ustalonych warunków geotechnicznych.
 - 3) Przedstawienie informacji w zakresie wykorzystania zbiorników bezodpływowych na ścieki, uwzględniających w szczególności: właściwości materiału, z którego będą wykonane (w aspekcie zapewnienia pełnej ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem), ich liczby i przewidywanej łącznej pojemności zapewniającej bezpieczne przetrzymanie ścieków (do momentu ich wywozu) oraz zakładanej częstotliwości ich opróżniania i logistyki z tym związanej.

- 4) W przypadku planowanych indywidualnych oczyszczalni ścieków, wskazać ich rodzaj (drenaż rozsączający, złożo biologiczne, osad czynny). Ponadto należy opisać warunki gruntowo-wodne na analizowanym terenie, wskazując rodzaj gruntu i głębokość zalegania zwierciadła wód gruntowych, w tym czy miejsce wprowadzania ścieków oddzielone będzie warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych. W przypadku wykorzystania drenażu rozsączającego wyjaśnić, czy grunt posiada dostateczną przepuszczalność, umożliwiającą zastosowanie takiego rozwiązania. W sytuacji zastosowania oczyszczalni odprowadzającej oczyszczone ścieki do odbiornika zewnętrznego w postaci wód powierzchniowych lub ziemi – wskazać ten odbiornik oraz ocenić wpływ odprowadzanych tam ścieków.
4. Z zakresu ochrony przyrody i bioróżnorodności:
 - 1) Przedstawienie informacji na temat obecnego zagospodarowania terenu planowanego przedsięwzięcia, występowania na danym terenie oraz w jego sąsiedztwie chronionych, rzadkich lub zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt i grzybów wraz z podaniem źródła danych. Pozyskane dane powinny uwzględniać sezonowe zmiany aktywności i migracji poszczególnych gatunków zwierząt. W przypadku ptaków, inwentaryzację ptaków lęgowych należy przeprowadzić zarówno na terenie przedsięwzięcia, jak i w 100 m strefie buforowej wskazując stwierdzone gatunki, liczbę par lęgowych oraz kategorie lęgowości.
 - 2) Przedstawienie inwentaryzacji pobliskich zbiorników wodnych pod kątem obecności płazów z opisem metodyki przeprowadzonych badań.
 - 3) Przedstawienie wpływu przedsięwzięcia, w tym wpływu na poszczególne stwierdzone grupy organizmów, zwłaszcza płazy i ptaki oraz krajobraz wraz z przedłożeniem propozycji zastosowania środków ograniczających potencjalny negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i krajobraz na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
 - 4) Przedstawienie dokumentacji fotograficznej analizowanego terenu.
 5. Z zakresu ochrony klimatu akustycznego:
 - 1) Dołączenie informacji od właściwego organu o faktycznym zagospodarowaniu terenów wokół planowanego przedsięwzięcia, ze wskazaniem rodzajów terenów, o których mowa w art. 113, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) i rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112); w szczególności należy określić odległości najbliższych terenów, o których mowa w wyżej wymienionych aktach prawnych od granic przedsięwzięcia.
 - 2) Zinwentaryzowanie wszystkich źródeł hałasu na terenie przedsięwzięcia wraz z podaniem poziomów ich mocy akustycznych i określeniem czasu pracy w ciągu najbardziej niekorzystnych ośmiu godzin pory dnia i jednej najbardziej niekorzystnej godziny pory nocy.
 - 3) Określenie przewidywanych poziomów hałasu na granicy najbliższych położonych terenów, dla których w przepisach odrębnych określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zarówno dla pory dnia, jak i pory nocy.
 - 4) Przedstawienie wyników analizy akustycznej w formie graficznej, w postaci izolinii odpowiadających poziomom hałasu o wartościach dopuszczalnych dla odpowiednich rodzajów terenów oraz punktów zlokalizowanych na granicy terenów wymagających ochrony przed hałasem.
 - 5) Przedstawienie załącznika z danymi wejściowymi do programu modelującego rozprzestrzenianie się hałasu w środowisku.
 - 6) W przypadku wystąpienia przekroczeń akustycznych standardów jakości środowiska określenie środków organizacyjnych, technicznych lub technologicznych ograniczających emisję hałasu poniżej poziomów dopuszczalnych (np. w przypadku barier obudów ograniczających emisję hałasu, należy podać informacje na temat: długości i wysokości oraz konstrukcji wykonania, rodzaju materiału z jakiego zostanie wykonana, a także skuteczność obniżania hałasu). Jeśli planowanym rozwiązaniem ograniczającym emisję hałasu jest liniowy ekran akustyczny, należy podać współrzędne geograficzne w obowiązującym układzie jego lokalizacji.

6. Z zakresu ochrony klimatu wyjaśnienie, w jaki sposób przedsięwzięcie może wpłynąć na zmiany klimatu i czy przewidziano rozwiązania łagodzące te zmiany, a także dokonanie oceny odporności przedsięwzięcia na przewidywane zmiany klimatu, tj. wyjaśnienie czy przedsięwzięcie będzie przystosowane do postępujących zmian klimatu uwzględniając elementy związane z klęskami żywiołowymi, np. silne wiatry, suszę, pożary, fale upałów i mrozów, powodzie, nawalne deszcze i burze, intensywne opady śniegu i proszę opisać ewentualne działania minimalizujące.

Wnioskodawca pismem z dnia 12.08.2024 r. przedłożył uzupełnienie KIP po wezwaniu Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole oraz dodatkowe wyjaśnienia do KIP w związku z postanowieniem RDOŚ w Poznaniu i w związku z zmianami w zakresie realizacji planowanego przedsięwzięcia zawniioskował o zwrócenie się co RDOŚ w Poznaniu o zweryfikowanie stanowiska w kwestii przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia. Mając powyższe na uwadze pismem OŚR.6220.12.2024 z dnia 14.08.2024 r. zwrócono się do RDOŚ w Poznaniu o ponowną opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem WOO-IV.4220.1018.2024.MDK.1 z dnia 02.09.2024 r. przedłużył termin załatwienia sprawy do 16.09.2024 r. Pismem WOO-IV.4220.1018.2024.MDK.2 z dnia 13.09.2024 r. zwrócił się do Wójta Gminy Stare Miasto o wyjaśnienia, w tym o wezwanie Inwestora o uzupełnienie dokumentacji. Wójt Gminy Stare Miasto pismem OŚR.6220.12.2024 z 20.09.2024 r. wezwał Inwestora o uzupełnienia żądane przez RDOŚ w Poznaniu. W dniu 24.09.2024 r. inwestor przedłożył uzupełnienie KIP. Pismem OŚR.6220.12.2024 r. z dnia 01.10.2024 r. przekazano do RDOŚ w Poznaniu powyższe uzupełnienie wraz z dodatkowymi wyjaśnieniami Wójta Gminy Stare Miasto. Postanowieniem WOO-IV.4220.1018.2024.MDK.3 z dnia 18.10.2024 r. RDOŚ w Poznaniu wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11, obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazują na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. *„Niezanieczyszczoną glebę i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.*
2. *Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.*
3. *Spod zainwestowania wyłączyć północną część działki nr ewid. 1178/3. Zbiornik wodny i podmokłe obniżenie terenu znajdujące się w północnej części działki pozostawić bez ingerencji.*
4. *Po północnej stronie drogi gruntowej w północnej części działki nr 1178/3, na całym przebiegu tej drogi w granicach działki 1178/3, wykonać trwałe ogrodzenie ochronno-naprowadzające o wysokości co najmniej 50 cm z pochyleniem ok. 20° w kierunku przeciwnym do terenu przedsięwzięcia, tj. w kierunku północnym. Zakończenia ogrodzenia wykonać w kształcie litery „U”. Ogrodzenie wykonać z trwałych materiałów (np. beton, płyty polimerowe, płyty stalowe) pod nadzorem herpetologicznym.*
5. *Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00—22.00.*
6. *Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.*
7. *Ścieki bytowe do czasu podłączenia domów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie możliwe.*
8. *Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany do gruntu lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.”*

Warunki i wymagania nałożone w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy „ooś”, przeanalizowano: rodzaj, cechy i skalę 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 względem 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.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy „o oś” przeanalizowano: rodzaj, skalę i cechy przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska m.in. względem obszarów objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, a także wpływ na krajobraz.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „o oś”, na podstawie dokumentacji ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 1178/3 i 1178/11, obręb Żychlin, gm. Stare Miasto. W ramach przedsięwzięcia dokonany zostanie podział działek nr 1178/3 i 1178/11 na 83 działki, tj. odrębnie działki budowlane i drogowe. Zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie na terenie do 81 działek. Działki oznaczone na planie zagospodarowania terenu numerami 82 i 83, zlokalizowane w północnej części działki nr 1178/3 pozostaną bez zabudowy z uwagi na lokalizację na nich zagłębienia terenu oraz zbiornik wodny. Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia wynosi 7,4587 ha, z czego powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową wraz z infrastrukturą wyniesie 6,0715 ha, powierzchnia dróg - 0,8966 ha, a powierzchnia działek wyłączonych spod zabudowy – 0,4906 ha. Działki budowlane będą miały powierzchnię od 600 do 1300 m². Przewiduje się posadowienie budynków jedno i dwukondygnacyjnych o powierzchni od 80 m² do 180 m². Opcjonalnie zakłada się też lokalizację budynków garażowo-gospodarczych. Budynki mieszkalne zaplanowano w technologii tradycyjnej. W obszarze przedsięwzięcia zaplanowano drogi wewnętrzne. Całkowita długość wszystkich dróg wewnętrznych, utwardzonych wyniesie ok. 1397 m.

W odniesieniu do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy „o oś”, teren przedsięwzięcia położony jest w otoczeniu sadów owocowych, działek budowlanych oraz zabudowy mieszkaniowej. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 4 m względem działki 1178/3 w kierunku północnym i jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będą głównie przejazdy samochodów osobowych właścicieli działek i pojazdy związane z odbiorem odpadów i ścieków w początkowym okresie funkcjonowania przedsięwzięcia. Wnioskodawca zrezygnował z montażu pomp ciepła. Ponadto z dokumentacji nie wynika, aby planowane były inne punktowe źródła hałasu. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. W KIP wskazano, iż prace realizacyjne prowadzone będą w porze dnia. Wobec powyższego celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny w decyzji sformułowano warunek prowadzenia prac budowlanych w porze dziennej. Mając na uwadze powyższe, w tym cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z warunkiem zawartym w sentencji 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 podlegających ochronie akustycznej.

Odnosząc się do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy „o 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. Źródłem emisji substancji do powietrza będą indywidualne źródła ciepła w postaci

kotłów grzewczych na paliwa stałe, płynne lub gazowe oraz spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców planowanych do budowy domów poruszających się po terenie przedsięwzięcia, a także pojazdy związane z odbiorem odpadów i ścieków. W aneksie do KIP poinformowano, iż wnioskodawca zrezygnował z możliwości ogrzewania budynków z wykorzystaniem pomp ciepła. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego niewielką skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Uwzględniając przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy „oos” ustalono, że w najbliższym otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się grunty rolne, droga lokalna oraz zabudowa mieszkaniowa. Ze względu na charakter i rodzaj przedsięwzięcia, jego realizację i eksploatację zgodnie z warunkami wskazanymi w sentencji decyzji, nie przewiduje się wystąpienia znaczących powiązań z innymi przedsięwzięciami ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Z uwagi na rodzaj oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy „oos” należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie należy do zakładów o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. poz. 138). Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się 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 niniejszej decyzji. W aneksie do KIP wnioskodawca poinformował, iż rezygnuje z możliwości budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych docelowo zakłada się podłączenie planowanych budynków mieszkalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do momentu wystąpienia takiej możliwości ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków przez uprawnione do tego celu podmioty. Z uwagi na to, że taki sposób postępowania z ww. ściekami zapewni bezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego funkcjonowanie planowanych do realizacji budynków w decyzji zawarto warunek, aby ścieki bytowe do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej sanitarnej odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Z dokumentacji nie wynika, aby planowane było wytwarzanie ścieków przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne, lecz będą infiltrować w grunt, w obrębie przedmiotowego terenu. Powyższe założenie wpisano jako warunek realizacji przedsięwzięcia w celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na naturalną retencję wód, dodając możliwość gromadzenia wód opadowych w zbiornikach retencyjnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, i, j ustawy „oos” z KIP wynika, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany w pobliżu obszarów wodno-błotnych, na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i strefach ochronnych ujęć wód, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich i leśnych. Z dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne i kulturowe. W dokumentacji wskazano, iż na działce nr 1178/11 znajduje się ślad osadniczy bez opisu. Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane 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 „oos”, na podstawie informacji zawartych w KIP ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP będą one czasowo i selektywnie magazynowane w specjalnych pojemnikach i dalej przekazane podmiotom odpowiedzialnym za gospodarowanie odpadami. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego

w decyzji sformułowano warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a niezanieczyszczona gleba i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Odpady te będą zagospodarowane zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

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

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy „ooś”, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska PLH300009 oddalony o ok. 2 km od przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane głównie na terenie niskopiennego sadu przeznaczonego do wycinki. Nie zachodzi konieczność wycinki drzew innych niż owocowe. Planowana jest wycinka zakrzewień. W północno-wschodniej części działki nr 1178/3 znajduje się zbiornik wodny. Zbiornik ten znajduje się w sąsiedztwie niewielkiego ciekłu o przebiegu równoleżnikowym wzdłuż którego położone są tereny podmokłe i zbiorniki wodne, będące siedliskami płazów. W trakcie trwającego postępowania wnioskodawca wyłączył spod zainwestowania północną część działki nr ewid. 1178/3. Granicą realizacji przedsięwzięcia będzie droga gruntowa biegnąca w północnej części działki 1178/3 oraz równolegle do północnej granicy dz. nr 1178/11 co uwzględniono w nałożonych warunkach. W północnej części działki 1178/3 znajduje się także okresowo zalewane zagłębienie terenu. W celu zachowania siedlisk płazów nałożono warunek, aby zbiornik wodny na działki 1178/3 oraz zagłębienie terenu pozostawić bez ingerencji. W KIP nie przedłożono wyników obserwacji herpetologicznych. Oceniając jednak siedliska znajdujące się na terenie przedsięwzięcia oraz w jego otoczeniu można założyć, że północna część działki 1178/3 stanowi siedliska rozrodu płazów oraz znajduje się na lokalnym szlaku migracyjnym tych zwierząt. W trakcie trwającego postępowania wnioskodawca zadeklarował budowę stałego ogrodzenia ochronno-naprowadzającego na północ drogi gruntowej, równolegle do tej drogi na jej całym odcinku na działki nr ewid. 1178/3, co uwzględniono w nałożonych warunkach. Ogrodzenie to powinno być wykonane z trwałego materiału (np. betonu), o wysokości minimum 50 cm i powinno być pochylone pod kątem ok. 20° w kierunku przeciwnym do terenu przedsięwzięcia oraz o zakończeniach w kształcie litery „U”. Pochylenie ogrodzenia spowoduje dodatkowe utrudnienie dla płazów migrujących w kierunku przyszłego osiedla, a także ułatwi migrację przez to ogrodzenie w kierunku północnym, tj. do zbiorników wodnych. Ogrodzenie należy wykonać pod nadzorem herpetologicznym. Ponadto wnioskodawca zadeklarował również wykonanie pasa zadrzewień wzdłuż ogrodzenia ochronno-naprowadzającego, po jego północnej stronie, celem wizualnego oddzielenia terenu przedsięwzięcia od lokalnie cennych przyrodniczo terenów wyłączonych spod zainwestowania. Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, brak konieczności wycinki drzew i krzewów oraz realizację przedsięwzięcia 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. 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.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k ustawy „ooś”, według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach obszaru o kodzie PLGW600071, dla której ocena stanu ilościowego jest dobra, stanu chemicznego - dobra, natomiast ocenę ryzyka określono jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. 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 dla: azot ogólny, azot azotanowy, BZT5; odstępstwo z art. 4 ust.5 RDW dla: benzo(a)piren (występowanie w wodzie). Teren zainwestowania znajduje się częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 – Zbiornik Turek – Koło -Konin (zbiornik Cr porowo-szczelinowy; poziom wód podziemnych od 5 do 150 m, średnia głębokość zalegania 80 m) oraz w granicach korytarza ekologicznego: Dolina Warty KPnC-8. W najbliższym otoczeniu brak jezior oraz cieków. Na działce ewidencyjnej nr 1178/3 znajduje się nieużytek oraz zagłębienie terenu wypełnione wodą, które posiada połączenie ze zbiornikiem wodnym znajdującym się na 3 działkach ewidencyjnych o nr: 11783/3, 1178/5, i 1178/7 oraz posiada łączność z rowem melioracji szczegółowej. Na południe ok. 600 m od terenu zainwestowania znajduje się rów (Dopływ spod Teresiny), a na zachód (ok. 1,4 km) od planowanego przedsięwzięcia zbiornik na Powie (zbiornik Stare Miasto).

Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie, przy założeniu realizacji warunków i wymagań określonych 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 „oś” 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.6220.12.2024 z dnia 22.10.2024 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 zawiadomienia z dnia 22.10.2024 r. uważa się dzień 23.10.2024 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

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”.

Załącznik nr 2 – Mapa z planowanym podziałem działek.

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 2023 poz. 2111 ze zm.) - załącznik do ustawy: cz. I pkt. 45.

Otrzymują:

1. Sławomir Radzimski
2. Strony postępowania informowane zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oos” 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
60-591 Poznań, ul. J.H. Dąbrowskiego 79
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 „oos”)

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Lewandowska

e-mail: alewandowska@stare-miasto.pl

tel. 63 241 6216 wew. 288

ZAŁĄCZNIK NR 1 do decyzji OŚR.6220.12.2024 z 19.11.2024 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją wewnętrzną na działkach o numerach ewidencyjnych 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin oraz podział działek 1178/3 i 1178/11 na ok. 83 odrębne działki budowlane oraz działki drogowe”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie do 81 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 1178/3 i 1178/11, obręb Żychlin, gm. Stare Miasto. W ramach przedsięwzięcia dokonany zostanie podział działek nr 1178/3 i 1178/11 na 83 działki, tj. odrębnie działki budowlane i drogowe. Zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie na terenie do 81 działek. Działki oznaczone na planie zagospodarowania terenu numerami 82 i 83, zlokalizowane w północnej części działki nr 1178/3 pozostaną bez zabudowy z uwagi na lokalizację na nich zagłębienia terenu oraz zbiornik wodny. Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia wynosi 7,4587 ha, z czego powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową wraz z infrastrukturą wyniesie 6,0715 ha, powierzchnia dróg - 0,8966 ha, a powierzchnia działek wyłączonych spod zabudowy – 0,4906 ha. W obszarze przedsięwzięcia zaplanowano drogi wewnętrzne. Całkowita długość wszystkich dróg wewnętrznych, utwardzonych wyniesie ok. 1397 m.

Poszczególne budynki mają stanąć na wydzielonych uprzednio w ewidencji odrębnych działkach (do 81) powstałych w wyniku podziału działek o nr ew. 1178/3 i 1178/11 obręb Żychlin. Powierzchnia poszczególnych działek budowlanych (pod zabudowę mieszkaniową) wyniesie od ok. 600 do 1300 m² każda. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 80 m² do 180 m²; liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2; maksymalna wysokość budynku do 8,7 m; szerokość elewacji frontowej budynku ok. 10 m - 14 m; na każdej działce będą od 1-2 miejsc postojowych. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty- żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe- żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne- murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu- więźba drewniana, pokrycie dachowe- ceramiczne lub naśladujące dachówkę). Opcjonalnie zakłada się też lokalizację budynków garażowo-gospodarczych.

Budynki jednorodzinne wyposażone będą indywidualne źródła ciepła w postaci kotłów grzewczych na paliwa stałe, płynne lub gazowe, jako źródło ciepła nie są przewidziane pomy ciepła. Docelowo budynki zostaną podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania budynki jednorodzinne zostaną wyposażone w zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe. Nie przewiduje się wyposażenia domów jednorodzinnych w przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

liczba działek = 83

działki = 65621 m²
drogi = 8966 m²

długość dróg ok 1397 m

suma = 74587 m²

pow.wg egib = 74587 m²

