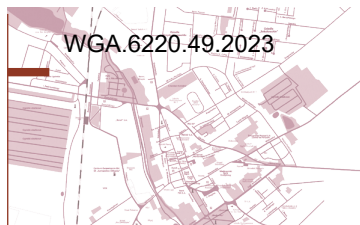


Burmistrz Miasta i Gminy Września  
ul. Ratuszowa 1  
62-300 Września



## DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Burmistrz Miasta i Gminy Września na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82 oraz art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

orzeka

**określić środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz na części działki o nr geod. 21/1 obręb Września oraz określa następujące warunki i wymagania dotyczące realizacji przedsięwzięcia:**

**I. Określam środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia:**

### **1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz na części działki o nr geod. 21/1 obręb Września.

**2. Warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków, ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23 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:**

1. Projektowane podziemne parkingi garażowe wentylować z wykorzystaniem wentylacji mechanicznej, w tym maksymalnie 8 wentylatorami o poziomie mocy akustycznej do 79 dB każdy i 2 wentylatorami o poziomie mocy akustycznej do 75 dB każdy. Każdą halę garażową wyposażać w maksymalnie 1 wentylator. Wyloty z wentylatorów zlokalizować na budynkach, w których będą znajdować się parkingi garażowe.
2. Potrzeby grzewcze projektowanych mieszkań w budynkach realizować z wykorzystaniem kotłów gazowych. Emisje substancji pochodząca z każdego kotła gazowego odprowadzać wspólnym emitorem zlokalizowanym na poszczególnych budynkach:
  - a) o numerze B01, B05, B07, B11 na terenie działki nr ewid. 20 obręb Września oraz o numerze B17 na terenie działki nr ewid. 23/2 obręb Września, z wylotem na wysokości min. 16,5 m n.p.t.;
  - b) o numerze B02, B03, B04, B08, B09, B10, B12, B13, B14 na terenie działki nr ewid. 20 obręb Września oraz o numerze B16 na terenie działki nr ewid. 23/2 obręb Września, z wylotem na wysokości min. 19,5 m n.p.t.;
  - c) o numerze B06, B15 na terenie działki nr ewid. 20 obręb Września, z wylotem na wysokości min. 22,5 m n.p.t.
3. W planowanych budynkach nie prowadzić działalności usługowej będącej źródłem emisji zanieczyszczenia powietrza.
4. Zaopatrzenie w wodę zapewnić ze zbiorczej sieci wodociągowej.
5. Wody opadowe lub roztopowe powstające na terenie inwestycji retencjonować poprzez zastosowanie ogrodów deszczowych, zielonych dachów lub studni chłonnych, bez powodowania szkód na terenach sąsiednich.
6. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg i parkingów przed wprowadzeniem do odbiornika poddawać podczyszczaniu w separatorze substancji ropopochodnych.
7. Eksploatację inwestycji prowadzić bez generowania ścieków przemysłowych.
8. Nie wycinać drzew i krzewów w związku z realizacją przedsięwzięcia.
9. Prace przygotowawcze polegające za zdjęciu wierzchniej warstwy gruntu wykonać w okresie od 1 września do końca lutego.
10. Na etapie prowadzenia prac ziemnych kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
11. Prace budowlane oraz ruch pojazdów na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6:00 – 22:00.
12. Po realizacji przedsięwzięcia zapewnić na terenie inwestycji minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej.
13. W terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty oddania budynków mieszkalnych wielorodzinnych do użytkowania wykonać kontrolne pomiary poziomów hałasu emitowanego do środowiska na granicy najbliższych terenów objętych ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie. Na podstawie uzyskanych wyników, w przypadku wystąpienia przekroczeń akustycznych standardów jakości środowiska, zaprojektować rozwiązania techniczne, technologiczne bądź organizacyjne w taki sposób, aby eksploatacja inwestycji nie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczegółowych. Poprawność zaproponowanych rozwiązań potwierdzić niezwłocznie kolejnymi pomiarami poziomów hałasu. Wyniki przeprowadzonych pomiarów wraz z opisem dokonanych korekt przedstawić

Burmistrzowi Miasta i Gminy Września, Staroście Powiatu Wrzesińskiego, Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu i Wielkopolskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie po ich wykonaniu. Powyższe rozwiązania wdrożyć i wyniki przeprowadzonych pomiarów wraz z opisem dokonanych korekt przedstawić ww. organom w terminie 3 miesięcy od daty oddania osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do użytkowania.

14. Do prac budowlanych należy dopuszczać tylko sprzęt sprawny technicznie – bez wycieków paliw i innych płynów eksploatacyjnych.
15. W trakcie prac budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia wody i gruntu, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
16. Ścieki bytowe powstające na etapie eksploatacji inwestycji należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
17. Substancje niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (w tym paliwa ciekłe, oleje, smary i farby) należy magazynować na szczelnych powierzchniach, w szczelnych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji w nich zawartych, w sposób zabezpieczający przed ich przewróceniem czy uszkodzeniem przez pojazdy i maszyny oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.
18. Ewentualne tankowanie pojazdów i maszyn, a także ich serwis mogący spowodować zanieczyszczenie wody i gruntu należy wykonywać w miejscu o uszczelnionej nawierzchni, wyposażonym w odpowiednie sorbenty.

### **3. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

### **4. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:**

Nie stwierdzono transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

### **5. Gotowość instalacji do wychwytywania dwutlenku węgla w przypadku instalacji do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej, o elektrycznej mocy znamionowej nie mniejszej niż 300 MW:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest instalacją do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej, o elektrycznej mocy znamionowej nie mniejszej niż 300 MW.

## **II. Nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.**

**III. Nie stwierdzam konieczności ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 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.**

#### **IV. Charakterystykę przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

**Inwestor:** WEXEL P. Mikołajewski, M. Zaporowski Sp. Jawna, ul. Żytnia 1, 62-300 Psary Małe.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 15.12.2023 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz na części działki o nr geod. 21/1 obręb Września.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej k.i.p. sporządzonej od lipca do grudnia 2023 r. przez Małgorzatę Lisiecką, Lucynę Płonkę oraz Weronikę Knasiewicz, należało stwierdzić, że wnioskowana inwestycja zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie zatem z art. 71 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, zwanej dalej ustawą ooś planowane przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy stwierdzono także, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Września.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Miasta i Gminy Września zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, informując o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. W związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś ze względu na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, o wszelkich czynnościach administracyjnych strony postępowania zawiadamiane były w trybie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572). Żadna ze stron postępowania nie wniosła wniosków ani uwag do sprawy.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy ooś wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie poinformowano organy opiniujące, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w opinii nr WOO-IV.4220.120.2024.KJ.1 z dnia 7.02.2024 r. stwierdził, że istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni w opinii sanitarnej nr ON-NS.9011.2.5.2024 z dnia 7.02.2024 r. uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w opinii nr PO.ZZŚ.4901.23.2024.PP z dnia 8.02.2024 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań.

Po przeprowadzeniu analizy wniosku oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia przedłożonej przez wnioskodawcę oraz po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, Burmistrz Miasta i Gminy Września w dniu 19.03.2024 r. wydał postanowienie, w którym stwierdził obowiązek przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 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 w dniu 19.03.2024 r. tut. Organ wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 24.04.2024 r. wnioskodawca przedłożył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzany od 19.03.2024 do 22.04.2024 r. przez Panią Małgorzatę Liesiecką, Panią Lucynę Płonkę i Panią Weronikę Kanasiewicz.

W związku z powyższym w dniu 9.05.2024 r. tut. Organ wydał postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania.

Niniejsze postępowanie prowadzone było z udziałem społeczeństwa zgodnie z art. 30 i 33 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy o oś. Burmistrz Miasta i Gminy Września, w drodze obwieszczenia podał do publicznej wiadomości informacje o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz o wszczęciu postępowania z udziałem społeczeństwa w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Wyznaczono termin, w którym mieszkańcy mogli składać uwagi i wnioski do przedmiotowej sprawy na okres 30 dni, tj. od 20.05.2024 r. do 18.06.2024 r. Obwieszczenie zostało zamieszczone w biuletynie „Wieści z Ratusza”, a także na elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy we Wrześni oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni, poprzez odnośnik do publicznie dostępnych wykazów danych – [wykaz.ekoportal.pl](http://wykaz.ekoportal.pl). W wyznaczonym terminie podanym w obwieszczeniu nie złożono żadnych uwag ani wniosków.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy o oś wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, chyba że – w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań. Wobec powyższego nie zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy o oś jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji zasięga opinii organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3a, 10-19 i 21-29, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b, chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej

opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, lub nie wydał opinii, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 2. W przedmiotowej sprawie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni w opinii sanitarnej nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Wobec powyższego nie zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni o wydanie opinii przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 15.05.2024 r. Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego, ul. Jana Marcina Szancera 9/44, 02-495 Warszawa złożyła wniosek o dopuszczenie na prawach strony do postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz na części działki o nr geod. 21/1 obręb Września. W dniu 3.06.2024 r. zostało wydane postanowienie o dopuszczeniu ww. organizacji do przedmiotowego postępowania.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że z uwagi na powierzchnię parkingów planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się także do §3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego tut. Organ zakwalifikował planowane przedsięwzięcie do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 oraz 4 ustawy ooś, wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Tut. Organ poinformował także Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, że w toku prowadzonego postępowania, na podstawie informacji przekazanych przez wnioskodawcę rozszerzeniu uległa kwalifikacja przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w postanowieniu nr WOO-I.4221.137.2024.ZP.6 z dnia 05.02.2025 r. uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni pismem nr ON-NS.9011.2.5.2024 z dnia 10.10.2024 r. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone opinią sanitarną ON-NS.9011.2.5.2024 z dnia 7.02.2024 r. w której uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole pismem nr PO.ZZŚ.4901.23.2024.PP.2 z dnia 10.10.2024 r. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii nr PO.ZZŚ.4901.23.2024.PP z dnia 08.02.2024 r., w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, na działkach nr ewid. 20, 23/2 i na części działki nr ewid. 21/1, obręb Września, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie. Wnioskodawca planuje zagospodarować pod przedmiotowe przedsięwzięcie do 64 353,4 m<sup>2</sup> powierzchni działek objętych wnioskiem, tj. część działki nr ewid. 21/1 do 793,40 m<sup>2</sup> oraz całą sumaryczną powierzchnię działek nr ewid. 20 i 23/2, tj. do 63 560 m<sup>2</sup>.

W ramach przedsięwzięcia wnioskodawca planuje budowę maksymalnie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których łącznie znajdować będzie się od 600 do 683 mieszkań. Ponadto w 10 projektowanych budynkach przewiduje się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych na poziomie parteru, na lokale usługowe o łącznej powierzchni do 1 389 m<sup>2</sup>. W 10 projektowanych budynkach mieszkalnych przewidziane są garaże podziemne. W pozostałych 7 budynkach mieszkalnych nie przewiduje się budowy kondygnacji podziemnych, w tym podziemnych hal garażowych. Konstrukcję budynków zaprojektowano w technologii mieszanej żelbetowo-murowanej. Komunikację pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynków umożliwią będą schody oraz windy. Ponadto na terenie inwestycji zostaną wytyczone drogi wewnętrzne, zjazdy, miejsca postojowe dla pojazdów lekkich. Łącznie na terenie inwestycji powstanie do 996 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym do 242 miejsc zlokalizowanych w podziemnych halach garażowych i do 754 naziemnych miejsc parkingowych. Nie przewiduje się realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów ciężkich. Łączna powierzchnia parkingów naziemnych wyniesie do 9 830 m<sup>2</sup>. Natomiast na podstawie informacji zawartych w uzupełnieniu z 6 września 2024 r. ustalono, że łączna powierzchnia parkingów podziemnych wyniesie do 7 555 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym, łączna powierzchnia parkingów podziemnych i naziemnych wyniesie do 17 385 m<sup>2</sup>. Garaże podziemne wykonane zostaną jako jednopoziomowe. Wjazd i wyjazd na teren planowanej inwestycji odbywać się będzie z ulicy Gnieźnieńskiej zlokalizowanej od strony wschodniej na działce nr ewid. 34 obręb Września oraz z ulicy Czarniejewskiej zlokalizowanej od strony zachodniej na działce nr ewid. 431/2 obręb Września. Wnioskodawca planuje wytyczenie drogi dojazdowej na działce inwestycyjnej nr ewid. 20, wzdłuż torów kolejowych. Ponadto, dojazd do planowanych budynków mieszkalnych odbywać się będzie drogą gminną, z działki nr ewid. 24/16 obręb Września oraz drogi planowanej do budowy na działce inwestycyjnej nr ewid. 21/1 obręb Września. Do poszczególnych budynków oraz miejsc postojowych dojazd możliwy będzie drogami wewnętrznymi. Planuje się także budowę instalacji wewnętrznych: elektrycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

W treści raportu przedstawiono sposób zagospodarowania terenu inwestycji po realizacji przedsięwzięcia, uwzględniający lokalizację poszczególnych budynków, ich powierzchnie zabudowy, liczbę kondygnacji, a także możliwość utworzenia lokali usługowych na poziomie parterów budynków oraz budowy podziemnych hal garażowych. Zgodnie z powyższymi kryteriami, na terenie przedsięwzięcia powstaną:

- Budynek nr 1 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 543,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 2 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 682,4 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 24 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 3 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 543,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 20 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 4 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 634,6 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 24 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 5 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 591,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 6 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy

- do 695,2 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, brak planowanych lokali usługowych, planowane 28 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 7 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 561,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 8 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 734,8 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 23 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 9 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 544,3 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 20 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 10 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 815,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 28 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 11 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 518,1 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 12 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 635,8 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, brak planowanych lokali usługowych, planowane 22 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 13 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 573,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 14 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 573,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 15 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 624,5 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 22 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 16 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 23/2, powierzchnia zabudowy do 708,1 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 31 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
  - Budynek nr 17 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 23/2, powierzchnia zabudowy do 520,3 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia, powierzchnia zabudowy wyniesie do 10 500 m<sup>2</sup>, powierzchnia utwardzona wyniesie do 28 112 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 741,40 m<sup>2</sup>.

W raporcie i uzupełnieniu przedstawiono oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na stan zanieczyszczenia powietrza. Na etapie realizacji przedsięwzięcia źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów i maszyn pracujących na terenie budowy. Emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie stanem przejściowym i odwracalnym, który ustanie z chwilą zakończenia prac.

Głównymi źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów osobowych, dostawczych oraz śmieciarek po terenie planowanego przedsięwzięcia oraz w garażach podziemnych. Spaliny ze spalania paliw w silnikach pojazdów osobowych poruszających się wewnątrz hal garażowych odprowadzane będą do atmosfery emitorami usytuowanymi na dachach

poszczególnych budynków.

Jak wynika ze zgromadzonej dokumentacji, eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z powstaniem innych niż ww. źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym źródeł z procesów usługowych. Projektowane mieszkania w budynkach ogrzewane będą z wykorzystaniem indywidualnych kotłów gazowych. Z raportu wynika, że emisje zanieczyszczeń z pojedynczego kotła będą odprowadzane wspólnym emitorem umieszczonym na dachu poszczególnych budynków. Z uwagi na przyjęte założenia, które mają wpływ na wielkość emitowanych substancji i warunki ich rozprzestrzeniania w warunkach niniejszej decyzji określony został rodzaj spalanego paliwa, sposób odprowadzania emisji oraz minimalna wysokość wylotów, gdyż przy takich założeniach spełnione zostaną wymagania w zakresie ochrony powietrza.

Z wykonanych obliczeń rozprzestrzeniania substancji wprowadzanych do powietrza wynika, iż emisje te nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych wartości odniesienia w powietrzu oraz dopuszczalnych częstości przekroczeń określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. nr 16, poz. 87) oraz że będą dotrzymane standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 845) poza terenem, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny, a w związku z tym spełnione będą wymagania w zakresie ochrony powietrza określone w przepisach. Ponadto, ze względu na fakt, że w odległości mniejszej niż 10 h od emitorów w zespole znajdują się budynki wyższe niż parterowe, w przedmiotowej dokumentacji wykonano dodatkowe obliczenia, aby sprawdzić, czy budynki te nie będą narażone na przekroczenia wartości odniesienia substancji w powietrzu oraz nie będą narażone na przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu. Z przedstawionych obliczeń wynika, że budynki te nie będą narażone na przekroczenia, o których mowa powyżej. Należy również zauważyć, iż ocena skumulowanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami znajdującymi się w okolicy, została dokonana poprzez uwzględnienie w analizie rozprzestrzeniania poziomu tła substancji, co jest zgodne z referencyjną metodyką modelowania poziomów substancji w powietrzu określoną w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.

Dotrzymanie nałożonych na wnioskodawcę w niniejszej decyzji warunków oraz założeń zawartych w przedstawionej dokumentacji przyczyni się do minimalizacji emisji substancji zanieczyszczających powietrze, pochodzących z przedmiotowego przedsięwzięcia oraz zapewni spełnienie wymogów w zakresie ochrony powietrza określonych w przepisach.

Jak wynika z dokumentacji, w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego znajdują się istniejące budynki mieszkalne, budynki usługowe, tereny zielone oraz tory kolejowe. Ustalono, że najbliższe tereny podlegające ochronie przed hałasem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112), znajdują się od strony południowo-wschodniej i stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości około 17 m. Ponadto w kierunku południowo-wschodnim, w odległości około 60 m znajdują się tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Na etapie eksploatacji głównymi źródłami hałasu na terenie inwestycji będą wentylatory garażowe oraz ruch pojazdów osobowych, dostawczych i ciężarowych. W analizie akustycznej przedłożonej wraz z uzupełnieniem z 6 września 2024 r.

uwzględniono hałas generowany przez wentylatory garażowe. Planuje się zainstalowanie do 10 wentylatorów, po jednym na każdą podziemną halę garażową, w tym 8 wentylatorów o poziomie mocy akustycznej do 79 dB każdy i 2 wentylatory o poziomie mocy akustycznej do 75 dB każdy. W analizie akustycznej uwzględniono pracę wentylatorów przez 24 godziny na dobę. Jak wynika z uzupełnienia do raportu, w ciągu 8 kolejnych najmniej korzystnych godzin pory dnia po przedmiotowym terenie poruszać się będzie do 927 samochodów osobowych, do 5 samochodów dostawczych oraz do 5 samochodów ciężarowych. Natomiast w ciągu 1 najmniej korzystnej godziny pory nocy po terenie inwestycji poruszać się będzie do 32 samochodów osobowych. Nie zakłada się ruchu pojazdów dostawczych i ciężarowych w porze nocy.

Dla powyższych warunków w przedstawionej dokumentacji wykonano obliczenia rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku dla pory dnia i pory nocy. Z zaprezentowanej analizy akustycznej wynika, że przy spełnieniu założeń przedstawionych w dokumentacji, eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w cyt. rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicy terenów podlegających ochronie akustycznej.

Wyniki obliczeń akustycznych wskazują jednakże na to, iż na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie, poziom hałasu w porze nocy będzie równy poziomowi dopuszczalnemu. W najniekorzystniejszym punkcie (P8) przyjętym na granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się na działce nr ewid. 22 obręb Września, wyznaczony obliczeniowo poziom hałasu wyniesie w porze nocy 40 dB. Zgodnie z cyt. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dopuszczalny poziom hałasu na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porze nocy wynosi 40 dB. W związku z tym, w celu weryfikacji obliczeń i oceny skuteczności przyjętych rozwiązań, wnioskodawca został zobowiązany do przeprowadzenia w terminie 1 miesiąca od daty oddania budynków mieszkalnych do użytkowania kontrolnych pomiarów hałasu na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie, w tych samych punktach, dla których w raporcie wyznaczono poziom hałasu i do przedstawienia wyników tych pomiarów Burmistrzowi Miasta i Gminy Września, Staroście Powiatu Wrzeńskiego, Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu i Wielkopolskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w terminie 14 dni od dnia ich wykonania. Powyższe działanie umożliwi określenie rzeczywistego wpływu przedsięwzięcia na stan akustyczny środowiska, ocenę zastosowanych rozwiązań i podjęcie działań zmierzających do ograniczenia hałasu, jeśli wyniki wykażą przekroczenie poziomów dopuszczalnych. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska wnioskodawca został zobowiązany do niezwłocznego zaprojektowania i zastosowania zabezpieczeń akustycznych ograniczających emisję hałasu do środowiska oraz do udokumentowania poprawności przyjętych rozwiązań ponownymi pomiarami poziomów hałasu. Powyższe rozwiązania winien wdrożyć i wyniki przeprowadzonych pomiarów wraz z opisem dokonanych korekt przedstawić ww. organom w terminie 3 miesięcy od daty oddania osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do użytkowania.

Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić również w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny panujący na terenach sąsiadujących, w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych i ruchu pojazdów na etapie realizacji do pory dnia.

W raporcie odniesiono się do możliwości skumulowanego oddziaływania

akustycznego przedmiotowej inwestycji oraz pobliskich przedsięwzięć. Wskazano, że klimat akustyczny na terenie inwestycji oraz jego najbliższych terenach jest kształtowany głównie przez linię kolejową biegnącą wzdłuż północnozachodniej granicy inwestycji. Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Września z 9 sierpnia 2023 r. znak WGA.6220.28.2023, stanowiącym załącznik do raportu, ustalono że w otoczeniu terenu inwestycji wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć polegających na:

- budowie farmy fotowoltaicznej „Września Solar Park III” o mocy do 13MW, na działce nr ewid. 17/2, obręb Września;
- budowie farmy fotowoltaicznej „Września Solar Park I” o mocy do 16 MW, na działce nr ewid. 327, obręb Sokołowo;
- budowie farmy fotowoltaicznej „Września Solar Park II” o mocy do 21 MW, przewidzianej na działce nr ewid. 323, obręb Sokołowo;
- budowie automatycznej linii do pakowania płynnych wyrobów mleczarskich, na działce nr ewid. 440/4 we Wrześni, na terenie istniejącego zakładu Spółdzielni Mleczarska Września;
- budowie półautomatycznej linii do pakowania masła w kartony, na działkach nr ewid. 440/4 i 434/9, obręb Września, na terenie istniejącego zakładu Spółdzielni Mleczarska Września.

Mając na uwadze inny charakter działalności planowanej oraz powyższych inwestycji, dla których wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, nie przewiduje się kumulowania oddziaływań przedmiotowego przedsięwzięcia oraz pobliskich przedsięwzięć na stan akustyczny środowiska.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie minimum 25 741,40 m<sup>2</sup>, co stanowi około 40% całkowitej powierzchni terenu objętego inwestycją. Teren inwestycyjny obecnie nie jest zabudowany. W związku z realizacją przedsięwzięcia wielkość powierzchni biologicznie czynnej zmniejszy się o około 60% w stosunku do stanu obecnego. Powyższe założenie wnioskodawcy dotyczące planowanej powierzchni biologicznie czynnej, w celu ochrony zasobów wodnych w miejscu realizacji przedsięwzięcia, wpisano jako warunek realizacji przedsięwzięcia. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się jednak rozwiązania mające na celu retencję wód opadowych, takie jak zastosowanie ogrodów deszczowych, zielonych dachów, studni chłonnych.

W raporcie przedstawiono analizę warunków hydrogeologicznych terenu inwestycji. Warunki geotechniczne oceniono na podstawie opinii geotechnicznej wykonanej w październiku 2023 r. przez Stanisława Bielewskiego. Na podstawie powyższej dokumentacji stwierdzono, że teren inwestycji jest terenem płaskim, o deniwelacjach kilkudziesięciocentymetrowych, łatwo dostępny. Podłoże gruntowe jest uwarstwione, składające się z gleby, piasków drobno i gruboziarnistych, piasków gliniastych oraz glin piaszczystych. Wodę gruntową stwierdzono we wszystkich otworach badawczych na głębokości 2,2 – 2,3 m p.p.t. Grunty występujące na przedmiotowym terenie są gruntami nośnymi o dobrych i bardzo dobrych parametrach geotechnicznych, na których może być zlokalizowane osiedle mieszkaniowe.

Na podstawie raportu ustalono, że teren inwestycji znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i poza obszarami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Najbliższy otwór hydrogeologiczny znajduje się około 160 m na południowy zachód od terenu przedsięwzięcia. Na podstawie Mapy Hydrogeologicznej Polski, w skali 1:50 000, ark. 474 – Psary Polskie, stwierdzono, że teren przedsięwzięcia znajduje się w zasięgu jednostki hydrogeologicznej 2cTrI, gdzie głównym poziomem użytkowym jest poziom mioceński. Poziom ten jest dobrze izolowany utworami

słabo przepuszczalnymi.

Planowane przedsięwzięcie położone jest na pograniczu zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) "Rudnik", o kodzie: RW6000091836869 i JCWP „Wrześnica”, o kodzie RW60001018389 (obie o złym stanie wód i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych). Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600061 (o dobrym stanie i ocenie ryzyka określonej jako niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych). Od strony wschodniej z działką 23/2, obręb Września sąsiaduje rów.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano wybudowanie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W 10 budynkach przewidziane są garaże podziemne. Planowany poziom posadowienia fundamentów poniżej poziomu wód gruntowych wyniesie maksymalnie 3,7 m p.p.t. Biorąc pod uwagę głębokość zalegania wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego wnioskodawca przewiduje konieczność odwadniania wykopów pod budowę kondygnacji podziemnych. Jak wskazano w uzupełnieniu do raportu, przedsięwzięcie będzie realizowane etapami, przez wiele lat. Wnioskodawca zakłada budowę fundamentów w okresach bezdeszczowych. W razie pojawienia się wód gruntowych w wykopach pod fundamenty zastosowane będą igłofiltry a woda gruntowa zostanie wypompowana na teren realizacji przedsięwzięcia. Tylko w sytuacji kończenia zabudowy działki inwestycyjnej, wody wypompowane z wykopów zostaną odprowadzone na najbliższy teren zielony lub wywożone beczkowozem na najbliższy teren zielony lub pole uprawne. Z dokumentacji wynika, że z uwagi na tymczasowość odwodnienia, po wybudowaniu obiektów budowlanych poziom wód podziemnych wróci do naturalnych stanów.

W raporcie wskazano, iż inwestycja zaopatrywana będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Woda wykorzystywana będzie na cele socjalno-bytowe oraz cele przeciwpożarowe. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. W dokumentacji wskazano, iż w związku z funkcjonowaniem inwestycji nie będą powstawać ścieki przemysłowe.

Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych oraz powierzchni dachowych będą retencjonowane na terenie inwestycji poprzez zastosowanie ogrodów deszczowych z dnem nieprzepuszczalnym, zielonych dachów lub studni chłonnych. Ponadto wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg i parkingów będą poddawane podczyszczaniu w separatorze. W przedłożonej dokumentacji wskazano, iż dla każdej wydzielonej działki rozważa się lokalizację dodatkowego podziemnego zbiornika retencyjnego o pojemności 15 m<sup>3</sup> jako przelew awaryjny z ogrodów. Wskazano, iż wody zgromadzone w zbiorniku mogą zostać wykorzystane do podlewania roślinności, a wywóz ewentualnego nadmiaru wód ze zbiorników zostanie zapewniony z wykorzystaniem wozów asenizacyjnych. Dodatkowo dla budynków posiadających rampy zjazdowe do garaży wskazano na konieczność lokalizowania zbiorników podziemnych retencyjnych o pojemności 10 m<sup>3</sup>. Wskazano także, iż dopuszcza się rozwiązania równoważne dla wyżej wymienionych. Ponadto w przedłożonej dokumentacji zawarto wyjaśnienia, iż koncepcja planowanych ogrodów deszczowych jest koncepcją wstępną oraz podkreślono, iż na etapie ustalania ostatecznych projektów budowlanych oraz drogowych, planowana koncepcja ogrodów w tym: kształt, lokalizacja, głębokość i ich powierzchnia może ulec zmianie w zakresie niezbędnym do dostosowania ich do ostatecznych obliczeń wymaganej retencji. Wskazano także, iż przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo, stąd wraz ze zwiększającą się powierzchnią utwardzoną sukcesywnie budowany będzie system retencjonowania wód opadowych lub roztopowych umożliwiającą ich zagospodarowanie.

Założenia dotyczące zaopatrzenia inwestycji w wodę oraz podczyszczania

i zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, a także prowadzenia eksploatacji inwestycji bez generowania ścieków przemysłowych znalazły odzwierciedlenie w warunkach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

W przedłożonej dokumentacji wskazano, iż na terenie inwestycji nie występują ciekły czy zbiorniki wodne. Najbliższy ciek wodny tj. rzeka Wrześnica znajduje się w odległości około 280 m na południowy zachód od terenu inwestycji. Ponadto obszar objęty przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Po przeanalizowaniu materiałów dotyczących budowy geologicznej, warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych, biorąc pod uwagę rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, nie przewiduje się znacząco negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, w tym wody podziemne i wody powierzchniowe.

W dokumentacji wnioskodawca przedstawił zestawienie rodzajów i szacunkowej masy wytwarzanych odpadów, powstałych na poszczególnych etapach przedsięwzięcia oraz sposób ich dalszego zagospodarowania. W związku z przedmiotowym przedsięwzięciem będą powstawać odpady komunalne, niebezpieczne i inne niż niebezpieczne. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą głównie odpady budowlane, opakowaniowe i komunalne, związane z pracami inwestycyjnymi. Część odpadów wymienionych w raporcie może być wytwarzana przez firmy świadczące usługi w myśl definicji określonej w art. 3, ust. 1 pkt 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.). Wówczas świadczący usługi, jako posiadacz odpadów, będzie obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami. Pozostałe znajdujące się na terenie budowy odpady winny być magazynowane selektywnie w wydzielonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami. Ponadto, wytwarzane odpady winny być przekazywane w pierwszej kolejności do odzysku podmiotom posiadającym wymagane prawem zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. W przypadku, kiedy nie będzie takiej możliwości, wytworzone odpady winny być przekazywane do unieszkodliwiania. Zgodnie z przepisami niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wnioskodawca winien w pierwszej kolejności ponownie wykorzystać na terenie inwestycji. Wówczas zgodnie z art. 2 pkt 3 cyt. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, nie będą one traktowane jako odpad. W raporcie wskazano, że masy ziemne z wykopów zostaną zagospodarowane w obrębie terenu inwestycyjnego. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wytwarzane w związku z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej odpady komunalne będą gromadzone w sposób selektywny, w odpowiednich pojemnikach, w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na terenie inwestycji i odbierane przez uprawniony podmiot w celu dalszego ich zagospodarowania. Ponadto w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą mogły powstawać odpady w wyniku świadczenia usług w planowanych lokalach usługowych. Odpady te będą gromadzone w sposób selektywny, w odpowiednich pojemnikach, w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach. Odpady z lokali usługowych winny być przekazywane uprawnionym podmiotom w celu dalszego ich zagospodarowania. Przy założeniu, że wnioskodawca będzie realizował planowane przedsięwzięcie zgodnie z zapisami w raporcie i warunkami niniejszej decyzji inwestycja nie będzie naruszać przepisów w zakresie gospodarki odpadami.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia zakłada się, że nie będzie ono

miało znaczącego negatywnego wpływu na klimat. Przedsięwzięcie będzie zaadaptowane do zmieniających się warunków klimatycznych i możliwych zdarzeń ekstremalnych poprzez planowane rozwiązania konstrukcyjno-budowlane. Inwestycja nie będzie położona na terenach zagrożonych osuwiskami i ruchami masowymi ziemi. Nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Uwzględniając rodzaj i skalę przedsięwzięcia oraz przyjęte rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne obiektów i instalacji należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie przyczyni się do zwiększenia emisji zanieczyszczeń do powietrza i nie wpłynie znacząco na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Najbliższy położony obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Czarniejewie PLH300049 oddalony jest o około 3 km od granic inwestycji.

Przedsięwzięcie położone będzie poza korytarzami wyznaczonymi w opracowaniu: Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011, jak również poza obszarami ważnymi dla ptaków wyznaczonymi w opracowaniu Wylegała P., Kuźniak S., Dolata P. T. „Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego”.

Z załączonej do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko inwentaryzacji przyrodniczej (Sylvanus Sp. z o.o., Poznań, kwiecień 2024 r.) wynika, że badany teren nie przedstawia istotnej wartości przyrodniczej. Obszar planowanej inwestycji w większości stanowi jednorodną uprawę, poddawaną zabiegom agrotechnicznym, w tym opryskom na chwasty. Przy drogach dojazdowych stwierdzono płaty roślinności nawiązującej do zbiorowisk roślin wieloletnich ruderalnych z klasy *Artemisietea vulgaris*. Znajdujące się w południowej części działki nr ewid. 23/2 zadrzewienie składa się głównie z klonu jesionolistnego, orzecha włoskiego, śliwy wiśniowej, wierzby szarej. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie będzie ono usuwane, pozostanie w stanie nienaruszonym. Pozostała część działki to nieużytek (ugorowany grunt rolny), aktualnie stanowiący asocjację *Convolvulo arvensis-Agrophyretum repentis* – zbiorowisko powoju i perzu właściwego. Na omawianym terenie nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, grzybów czy siedlisk przyrodniczych.

W trakcie obserwacji stwierdzono, że działki inwestycyjne nie stanowią potencjalnego miejsca odpoczynku, zimowania i szlaku migracyjnego dla ptaków takich jak żurawie, gęsi, siewkowie. Gatunki ptaków odnotowane w trakcie kontroli należą do grupy relatywnie licznych, rozpowszechnionych oraz niezagrożonych w skali kraju i regionu, t.j.: modraszka *Cyanistes caeruleus*, trznadel *Emberiza citrinella*, potrzasz *Emberiza calandra*, pliszka siwa *Motacilla alba*, szpak *Sturnus vulgaris*, kos *Turdus merula*, zięba *Fringilla coelebs*. Ponadto w buforze planowanej inwestycji oraz w miejscu jej realizacji w trakcie przeprowadzanych oględzin stwierdzono łącznie dwie pary lęgowe skowronka *Alauda arvensis*.

Na obszarze przeznaczonym pod realizację przedmiotowej inwestycji nie występują siedliska oraz potencjalne siedliska dla płazów w postaci zbiorników wodnych, cieków wypełnionych wodą, co eliminuje przedmiotowy obszar jako szlaki migracji dla tych zwierząt. W trakcie kontroli terenowej w zakresie herpetofauny na obszarze planowanej inwestycji oraz w jej buforze nie stwierdzono występowania gatunków płazów i gadów objętych prawną ochroną gatunkową oraz ich śladów. Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała występowania na terenie planowanej inwestycji miejsc dziennego schronienia

nietoperzy. Na terenie działek, gdzie przewidziana jest inwestycja nie ma drzew, które mogłyby stanowić potencjalne kryjówki dla tych zwierząt. Podczas obserwacji terenowych odnotowano łącznie 8 osobników ślimaka winniczka na jednym stanowisku, znajdującym się na terenie przeznaczonym pod inwestycję, w zadrzewieniu przeznaczonym do pozostawienia. W trakcie kontroli w zakresie teriofauny na terenie przeznaczonym pod planowaną inwestycję oraz w jej najbliższym sąsiedztwie stwierdzono występowanie kreta *Talpa europaea*. Stwierdzone zwierzęta wykorzystują przedmiotowy teren jako miejsce żerowania w związku z występowaniem upraw rolniczych.

W celu wykluczenia możliwości usuwania drzew i krzewów, zlokalizowanych na działce inwestycyjnej określono warunek ich nie wycinania w związku z realizacją inwestycji. Aby uniknąć zniszczenia siedlisk chronionych gatunków ptaków zlokalizowanych w obrębie gruntów rolnych nałożono warunek prowadzenia prac przygotowawczych polegających na zdjęciu wierzchniej warstwy gruntu poza sezonem lęgowym, tj. w terminie od 1 września do końca lutego. W przypadku możliwości naruszenia zakazów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2022, poz. 2380), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409) i rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408), przed przystąpieniem do prac sprzecznych z zakazami określonymi w wyżej cytowanych aktach prawnych należy uzyskać zezwolenia właściwego organu na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do danego gatunku. Ponadto w celu ochrony drobnych ssaków oraz płazów obserwowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji nałożono warunek regularnych kontroli wykopów, powstałych na etapie realizacji inwestycji i uwalniania zwierząt, które mogą do nich wpadać.

Uwzględniając lokalizację inwestycji poza obszarami chronionymi na terenie przekształconym antropogenicznie nie stanowiącym atrakcyjnego siedliska dla chronionych gatunków zwierząt, przy zastosowaniu przepisów ochrony gatunkowej, a także uwzględnieniu warunków realizacji inwestycji, nie przewiduje się znacząco negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji na środowisko przyrodnicze, w tym na bioróżnorodność rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedliska, w tym utraty, fragmentacji lub izolacji siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także wpływu na ekosystemy – ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku. Inwestycja nie powinna także spowodować nadmiernej eksploatacji lub niewłaściwego wykorzystania zasobów przyrodniczych, czy przyczynić się do rozprzestrzeniania się gatunków obcych. Ze względu na lokalizację planowanej inwestycji poza obszarami chronionymi nie nastąpi również negatywne oddziaływanie inwestycji na gatunki, siedliska gatunków lub siedliska przyrodnicze obszarów Natura 2000, integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązanie z innymi obszarami. Ponadto ze względu na fakt, że inwestycja realizowana będzie na terenach przekształconych antropogenicznie, w sąsiedztwie terenów z zabudową mieszkaniową, nie przewiduje się jej negatywnego wpływu na krajobraz.

W dokumentacji przedstawiono opis wariantu proponowanego przez wnioskodawcę do realizacji oraz opis racjonalnego wariantu alternatywnego. Na podstawie przeprowadzonych analiz wnioskodawca uznał, że wariant proponowany do realizacji jest jednocześnie wariantem najkorzystniejszym dla środowiska. Mając powyższe na względzie, stwierdzono, że wariant proponowany przez wnioskodawcę jest możliwy do realizacji i dla niego zostały określone w niniejszej decyzji warunki realizacji.

Ocena oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, przedstawiona

w dokumentacji, dokonana została w oparciu o szczegółowe informacje i konkretne założenia przyjęte do analiz. Dla określonej w dokumentacji lokalizacji przedsięwzięcia wykazano dochowanie norm jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach. Mając powyższe na uwadze, przy zachowaniu wszelkich ustaleń zawartych w przedstawionej dokumentacji oraz spełnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia wskazanych w niniejszej decyzji, przedmiotowa inwestycja nie będzie powodowała przekroczenia standardów jakości ochrony środowiska.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooŚ.

Ponadto, ze względu na lokalizację w dużej odległości od granic państwa oraz zakres oddziaływania inwestycji nie stwierdzono również konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), Burmistrz Miasta i Gminy Września zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w przedmiotowej sprawie w terminie 4 dni od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia. Przed wydaniem decyzji, w odniesieniu do całości zgromadzonych w toku prowadzonego postępowania materiałów, żadna ze stron nie wniosła uwag i nie zgłosiła wniosków.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania ocenę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko – zatem analizę i ocenę wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie przedłożonej informacji zawartej we wniosku, w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, jak również poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pozytywnych opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu, Organ stwierdził, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Września oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Burmistrza

Sandra Pietryga

Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami i Architektury

*Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

Otrzymują:

1. WEXEL  
P. Mikołajewski, M. Zaporowski  
Spółka Jawna  
ul. Żytnia 1  
62-300 Psary Małe
2. pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. WGA a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu  
ul. Tadeusza Kościuszki 57  
61-891 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni  
ul. Słowackiego 2  
62-300 Września
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole  
ul. Prusa 3  
62-600 Koło

Do wiadomości /ostateczna decyzja/:

1. Starostwo Powiatowe  
ul. Chopina 10  
62-300 Września

*Sprawę prowadzi:*

Natalia Nowicka  
tel. 61 640 40 33

Zgodnie z art. 39<sup>3</sup> § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 572), informuję, że pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Załącznik do decyzji nr WGA.6220.49.2023 z dnia 04 marca 2025 r.

**Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 20, 23/2 oraz na części działki o nr geod. 21/1 obręb Września.**

Charakterystyka przedsięwzięcia została sporządzona na podstawie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzonego od 19.03.2024 do 22.04.2024 r. przez Panią Małgorzatę Lisiecką, Panią Lucynę Płonkę i Panią Weronikę Knasiewicz.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z zespołami parkingów, na działkach nr ewid. 20, 23/2 i na części działki nr ewid. 21/1, obręb Września, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie. Wnioskodawca planuje zagospodarować pod przedmiotowe przedsięwzięcie do 64 353,4 m<sup>2</sup> powierzchni działek objętych wnioskiem, tj. część działki nr ewid. 21/1 do 793,40 m<sup>2</sup> oraz całą sumaryczną powierzchnię działek nr ewid. 20 i 23/2, tj. do 63 560 m<sup>2</sup>.

W ramach przedsięwzięcia wnioskodawca planuje budowę maksymalnie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których łącznie znajdować będzie się od 600 do 683 mieszkań. Ponadto w 10 projektowanych budynkach przewiduje się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych na poziomie parteru, na lokale usługowe o łącznej powierzchni do 1 389 m<sup>2</sup>. W 10 projektowanych budynkach mieszkalnych przewidziane są garaże podziemne. W pozostałych 7 budynkach mieszkalnych nie przewiduje się budowy kondygnacji podziemnych, w tym podziemnych hal garażowych. Konstrukcję budynków zaprojektowano w technologii mieszanej żelbetowo-murowanej. Komunikację pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynków umożliwiać będą schody oraz windy. Ponadto na terenie inwestycji zostaną wytyczone drogi wewnętrzne, zjazdy, miejsca postojowe dla pojazdów lekkich. Łącznie na terenie inwestycji powstanie do 996 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym do 242 miejsc zlokalizowanych w podziemnych halach garażowych i do 754 naziemnych miejsc parkingowych. Nie przewiduje się realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów ciężkich. Łączna powierzchnia parkingów naziemnych wyniesie do 9 830 m<sup>2</sup>. Natomiast na podstawie informacji zawartych w uzupełnieniu z 6 września 2024 r. ustalono, że łączna powierzchnia parkingów podziemnych wyniesie do 7 555 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym, łączna powierzchnia parkingów podziemnych i naziemnych wyniesie do 17 385 m<sup>2</sup>. Garaże podziemne wykonane zostaną jako jednopoziomowe. Wjazd i wyjazd na teren planowanej inwestycji odbywać się będzie z ulicy Gnieźnieńskiej zlokalizowanej od strony wschodniej na działce nr ewid. 34 obręb Września oraz z ulicy Czarniejewskiej zlokalizowanej od strony zachodniej na działce nr ewid. 431/2 obręb Września. Wnioskodawca planuje wytyczenie drogi dojazdowej na działce inwestycyjnej nr ewid. 20, wzdłuż torów kolejowych. Ponadto, dojazd do planowanych budynków mieszkalnych odbywać się będzie drogą gminną, z działki nr ewid. 24/16 obręb Września oraz drogi planowanej do budowy na działce inwestycyjnej nr ewid. 21/1 obręb Września. Do poszczególnych budynków oraz miejsc postojowych dojazd możliwy będzie drogami wewnętrznymi. Planuje się także budowę instalacji wewnętrznych: elektrycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

W treści raportu przedstawiono sposób zagospodarowania terenu inwestycji po realizacji przedsięwzięcia, uwzględniający lokalizację poszczególnych budynków, ich powierzchnie zabudowy, liczbę kondygnacji, a także możliwość utworzenia lokali

usługowych na poziomie parterów budynków oraz budowy podziemnych hali garażowych. Zgodnie z powyższymi kryteriami, na terenie przedsięwzięcia powstaną:

- Budynek nr 1 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 543,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 2 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 682,4 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 24 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 3 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 543,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 20 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 4 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 634,6 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 24 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 5 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 591,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 6 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 695,2 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, brak planowanych lokali usługowych, planowane 28 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 7 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 561,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 8 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 734,8 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 23 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 9 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 544,3 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 20 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 10 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 815,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, planowane 28 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 11 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 518,1 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 12 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 635,8 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, brak planowanych lokali usługowych, planowane 22 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 13 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 573,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 14 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 573,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, brak planowanych lokali usługowych, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 15 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 20, powierzchnia zabudowy do 624,5 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 6, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, planowane 22 miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej;
- Budynek nr 16 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 23/2, powierzchnia zabudowy do 708,1 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 5, możliwość lokalizacji lokali

usługowych na parterze, planowane 31 miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej;

- Budynek nr 17 – budynek mieszkalny na działce nr ewid. 23/2, powierzchnia zabudowy do 520,3 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji do 4, możliwość lokalizacji lokali usługowych na parterze, nie przewiduje się budowy podziemnej hali garażowej.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia, powierzchnia zabudowy wyniesie do 10 500 m<sup>2</sup>, powierzchnia utwardzona wyniesie do 28 112 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 741,40 m<sup>2</sup>, co stanowi około 40% całkowitej powierzchni terenu objętego inwestycją.

Z informacji podanych przez inwestora wynika, że:

- planowana inwestycja nie wymaga utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na klimat akustyczny terenów chronionych przed hałasem,
- w fazie eksploatacji nie będzie ponadnormatywnego oddziaływania inwestycji w zakresie emisji do powietrza,
- przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo – wodne,
- inwestycja nie będzie oddziaływać szkodliwie na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody,
- przedsięwzięcie nie stwarza możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z up. Burmistrza

Sandra Pietryga

Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami i Architektury

*Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*