

Września, dnia 14-01-2026r.



**TINSBURY INVESTMENTS**  
**Sp. z o.o.**  
**ul.L.Mierosławskiego 11**  
**01-527 Warszawa**

## **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. 84 oraz art. 85 ust. 1 i 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) w związku z §3 ust. 1 pkt 56 lit. b oraz 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 2025 r. poz. 1691)

**orzeka**

**brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie parku usługowo-handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na dz. ew. nr 938/11, 938/12, 938/13, obręb Września, gm. Września oraz określa następujące warunki i wymagania dotyczące realizacji przedsięwzięcia:**

- 1. Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić od 1 września do końca lutego.**
- 2. Przeprowadzić nasadzenia drzew, minimalizujące straty przyrodnicze związane z ich wycinką o obwodach mierzonych na wysokości 130 cm: w stosunku 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie od powyżej 20 do 100 cm włącznie, 1:2 dla drzew o obwodzie powyżej 100 cm do 200 cm włącznie i w stosunku 1:3 dla drzew o obwodzie powyżej 200 cm oraz przeprowadzić nasadzenia krzewów na powierzchni nie mniejszej niż łączna powierzchnia krzewów przeznaczonych do wycinki; do nasadzeń nie stosować roślin gatunków obcego pochodzenia.**
- 3. Do nasadzeń zastosować prawidłowo wyprodukowany materiał szkółkarski drzew: właściwie uformowanych, o wyprowadzonej koronie i prostym pniu oraz proporcjonalnej bryle korzeniowej. Nasadzenia pielęgnować i regularnie podlewać przez okres min. 3 lat.**
- 4. Prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń drzew i krzewów, w okresie 3 lat od ich posadzenia – w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew/krzewów, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym pielęgnować i regularnie podlewać przez kolejne 3 lata.**
- 5. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić**

MIASTA I GMINY

- w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
6. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
  7. Nie prowadzić napraw i konserwacji oraz serwisowania sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia, prace wykonywać poza terenem inwestycji (w miejscach do tego przeznaczonych).
  8. Funkcjonowanie obiektów handlowo-usługowych, a także związany z tym ruch komunikacyjny i operacje załadunkowo-rozładunkowe prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
  9. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
  10. Powstające ścieki odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
  11. Wody opadowe i roztopowe z terenów dróg, parkingów oraz stref dostaw towarów (po których poruszają się pojazdy) przed odprowadzeniem do wewnątrzzakładowej kanalizacji deszczowej podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.
  12. Część wód odpadowych i roztopowych w miarę możliwości retencjonować i wykorzystywać do podlewania terenów zieleni.
  13. Zaopatrzenie w ciepło w pierwszej kolejności zapewnić z sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się możliwość zastosowania do 5 kotłów gazowych o mocy do 90 kW każdy.
  14. Plac budowy i jego zaplecze (w tym: baza sprzętowa, baza materiałowa, tymczasowe miejsca magazynowania odpadów) zorganizować na terenie utwardzonym.
  15. Tankowanie maszyn budowlanych prowadzić wyłącznie na utwardzonym terenie.
  16. Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
  17. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i wody, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
  18. Zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na przyłemu, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie inwestycji.
  19. Odpady magazynować selektywnie w wydzielonych miejscach w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem w wyniku infiltracji wód odciekowych z miejsc magazynowania, a następnie w miarę potrzeby przekazywać podmiotowi uprawnionemu do odzysku lub unieszkodliwienia.

**Inwestor:** TINSBURY INVESTMENTS Sp. z o.o.  
ul. Ludwika Mierosławskiego 11  
01-527 Warszawa

Załącznikiem do niniejszej Decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

## Uzasadnienie

W dniu 13.06.2025 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie parku usługowo-handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na dz. ew. nr 938/11, 938/12, 938/13, obręb Września, gm. Września.

Teren planowanego przedsięwzięcia objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we Wrześni w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Przemysłowej - etap I zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr VI/93/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2025 r., poz. 173). Działki o nr geod. 938/11 i 938/12, obręb Września znajdują się na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (oznaczonym symbolem „UC”), działka o nr geod. 938/13, obręb Września znajduje się na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (oznaczonym symbolem „UC”) oraz częściowo na terenie drogi publicznej klasy głównej (oznaczonym symbolem „KD-G”). Po zbadaniu zapisów ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, zwanej dalej ustawą ooś stwierdzono, 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. Żadna ze stron postępowania nie wniosła wniosków ani uwag do sprawy.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 56 lit. b oraz 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), przedsięwzięcie polegające na budowie parku usługowo-handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na dz. ew. nr 938/11, 938/12, 938/13, obręb Września, gm. Września zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy ooś wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym, 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 do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w opinii nr WOO-IV.4220.1288.2025.KL.3 z dnia 28.10.2025 r. stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, które zostały określone w sentencji niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni opinią sanitarną nr ON-NS.9011.744.2025 z dnia 20.08.2025 r. uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane (stanowisko podtrzymane pismem nr ON-NS.9011.744.2025 z dnia 15.10.2025 r.).

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w opinii nr PO.ZZŚ.4901.406.2025.PZ.2 z dnia 23.09.2025 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, które zostały określone w sentencji niniejszej decyzji (stanowisko podtrzymane i uzupełnione pismem nr PO.ZZŚ.4901.406.2025.PZ.2 z dnia 27.10.2025 r.). Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w piśmie z dnia 27.10.2025 r. znak: PO.ZZŚ.4901.406.2025.PZ.2 wskazał, że w przypadku powstawania na terenie parku usługowo – handlowego ścieków przemysłowych, zgodnie z art. art. 389 pkt 2, w nawiązaniu do art. 34 pkt 3 - ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960), wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 100 ust. 1 stanowi szczególne korzystanie z wód i wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego”

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy ooś szczegółowo przeanalizowano kryteria związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj.:

1. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia,
2. usytuowanie przedsięwzięcia - ze zwróceniem uwagi na możliwe zagrożenie środowiska – zwłaszcza przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolność samooczyszczania się środowiska i odnawianie się zasobów naturalnych, walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz uwarunkowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
3. rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2.

Biorąc pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole i uwzględniając łącznie uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Września uznał, 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.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy ooś w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy ooś.

Uwzględniając fakt, że w toku prowadzonego postępowania odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, tutejszy organ, zgodnie z art. 84 ww. ustawy stwierdził w niniejszej decyzji brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę parku usługowo-handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na działkach o numerach ewid. 938/11, 938/12, 938/13 obręb Września, gmina Września. Wewnątrz poszczególnych budynków planuje się wydzielenie przestrzeni o różnej funkcji w zależności od potrzeb najemców. Z k.i.p. wynika, że powierzchnia terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynosi 43 720,23 m<sup>2</sup>. Powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie 16 254,48 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia planowanych terenów utwardzonych określono na 22 984,43 m<sup>2</sup>. Z czego powierzchnia parkingów i chodników została określona na 3885,78 m<sup>2</sup>. W k.i.p. podano, że park handlowy będzie obejmował zespół do pięciu budynków handlowych

URZĄD MIASTA I GMINY

ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września, centrala 61 640 40 40, fax. 61 640 40 44  
e-mail: wrzesnia@wrzesnia.pl, strona www: www.wrzesnia.pl

wraz z parkingiem, pylonem, murami oporowymi i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Planowane budynki zaprojektowano w poziomie terenu, bez podpiwniczenia. Wzdłuż frontów budynków będą znajdować się ciągi piesze. Nad wejściami do poszczególnych lokali będą znajdować się zadaszenia oraz miejsca przeznaczone na logotyp najemcy. Od strony zapleczy znajdować się będzie strefa dostaw dla poszczególnych budynków. W obiektach handlowych świadczone będą usługi związane ze sprzedażą detaliczną artykułów spożywczych i gospodarstwa domowego. Lokale handlowe oraz pawilon spożywczy będą czynne od poniedziałku do soboty w przedziale godzinowym 6:00-22:00 oraz w niedziele handlowe.

Mając na uwadze art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś stwierdzono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia może nastąpić niewielka emisja substancji do powietrza (faza prowadzenia prac budowlanych). Będzie ona związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych. Ponadto źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Z uwagi jednak na fakt, że emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych, należy je uznać za pomijalne. W k.i.p. podano, że wnioskodawca zakłada podłączenie planowanych budynków do sieci ciepłowniczej, lub w przypadku braku takiej możliwości podłączenie do sieci gazowej. Możliwość podłączenia się do miejskiej sieci ciepłowniczej wyeliminowałoby w 100% emisję substancji do powietrza z urządzeń grzewczych. Mając na uwadze powyższe ustalenia w warunkach niniejszej decyzji wskazano, aby zaopatrzenie w ciepło w pierwszej kolejności zapewnić z sieci ciepłowniczej. Na podstawie złożonej dokumentacji ustalono, że jako alternatywne źródło zasilania w ciepło wnioskodawca rozważa zainstalowanie 5 kotłów gazowych o mocy około 90 kW każdy. Analiza przedłożonej dokumentacji wraz z obliczeniami rozprzestrzeniania substancji w powietrzu wykazała, że wielkości emisji z ww. źródeł nie będą powodować przekroczenia wartości odniesienia substancji 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) poza terenem przedsięwzięcia oraz, że dotrzymane będą 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).

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. c ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że przedsięwzięcie zaplanowano przy ulicy Kolejowej we Wrześni. W sąsiedztwie przebiega trasa linii kolejowej nr 3 oraz linii kolejowej nr 281. Na podstawie zapisów k.i.p. ustalono, że najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej są zlokalizowane w kierunku południowym w odległości około 55 m. Powyższe zostało potwierdzone przez tut. organ w piśmie z dnia 9 października 2025 r., znak: WGA.6220.25.2025. Wnioskodawca wskazał, że na terenie parku usługowo-handlowego będą występować źródła hałasu związane z ruchem samochodów osobowych, ciężarowych, pracą central wentylacyjnych oraz jednego agregatu wody lodowej. Park usługowo-handlowy będzie otwarty w porze dnia od godziny 6.00 do 22.00 i tylko w tych godzinach będzie występował ruch pojazdów. W porze nocy będzie występowała wyłącznie emisja z central wentylacyjnych i z agregatu wody lodowej, mniejsza niż w porze dnia z uwagi na brak konieczności ciągłego przewietrzania jak i intensywnego chłodzenia produktów spożywczych. W uzupełnieniu do k.i.p. podano, że dostawy do sklepów realizowane będą głównie od strony zaplecza centrum, za wyjątkiem dostaw do pawilonu spożywczego. Przewidziano, że w ciągu 8 najmniej korzystniejszych godzin pory dnia do centrum przyjedzie i wyjedzie 8 samochodów ciężarowych (12 samochodów ciężarowych w ciągu 16h pory dnia). W porze nocy nie będą prowadzone dostawy towarów oraz nie będzie odbywał się ruch pojazdów. Założenia dotyczące rodzajów, lokalizacji, liczby i parametrów akustycznych ww. urządzeń zostały wyszczególnione w uzupełnieniu do k.i.p. oraz w danych wejściowych do programu obliczeniowego w przedstawionej analizie akustycznej. Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz wyniki przedstawionej analizy akustycznej 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). Celem ograniczenia oddziaływania akustycznego z terenu planowanego przedsięwzięcia – zgodnie z deklaracją wnioskodawcy wskazano warunek w sentencji niniejszej decyzji dotyczący godzin funkcjonowania obiektów handlowo-usługowych, a także ruchu komunikacyjnego, a przede wszystkim operacji załadunkowo-rozładunkowych.

Biorąc pod uwagę rodzaj i charakter przedmiotowego przedsięwzięcia, jego lokalizację, w odniesieniu do przepisów art. 63 ust 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś, nie przewiduje się znaczącego kumulowania oddziaływań oraz znaczących powiązań planowanego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami.

Ustalono, że projektowana inwestycja położona jest poza: obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych; obszarami zagrożenia powodziowego; obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 13). Planowana inwestycja znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław Gniezno (zbiornik porowy, Ng-Pg, głębokość zalegania wód podziemnych od 90 do 140 m; średnio 120 m, zbiornik bardzo mało podatny na antropopresję). Najbliższy ciek - Wrześnica znajduje się w odległości ok. 250 m na północny wschód od terenu inwestycji. Teren inwestycji nie stanowi obszaru gruntów zdrenowanych.

Według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW600061 o dobrym stanie chemicznym i dobrym stanie ilościowym oraz ocenie ryzyka określonej jako niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jednocześnie inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie „Wrześnica” i kodzie RW60001018389, naturalna część wód (NAT), o złym stanie i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych (stan JCWP: umiarkowany stan ekologiczny; wskaźniki determinujące stan ekologiczny: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V); makrobezkręgowce; stan chemiczny poniżej dobrego; wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren, nikiel; bromowane difenyletery, heptachlor; cel środowiskowy: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry; termin osiągnięcia celu środowiskowego do roku 2027- odstępstwo czasowe w trybie art. 4 ust. 4 RDW (dla: azot amonowy, fosfor ogólny, OWO, azot ogólny, azot azotanowy, fosforany, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C) oraz po 2027 dla: heptachlor (występowanie w biocie); odstępstwo w trybie art. 4 ust. 5 RDW dla: benzo(a)piren (występowanie w wodzie).

Analizując kryteria wskazane w art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. g ustawy ooś, z k.i.p. wynika, iż budynki handlowo-usługowe będą zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej. Woda zużywana będzie na cele bytowe pracowników oraz klientów obiektu handlowego, ja również na cele związane z działalnością punktów gastronomicznych. Z uwagi na funkcjonowanie punktów gastronomicznych wnioskodawca przewiduje podczyszczanie ścieków w separatorach tłuszczu. Wszystkie powstające ścieki w związku z funkcjonowaniem planowanego parku usługowo-handlowego będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej mające na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji. Z treści złożonej dokumentacji wynika, że wnioskodawca przewiduje rozdział kanalizacji deszczowej na kanalizację „czystą” i „brudną”. Do kanalizacji deszczowej czystej zaliczać się będą instalacje podziemne kanalizacyjne odprowadzające wody opadowe i roztopowe z dachów. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych takich jak drogi i parkingi, strefy dostaw zbierane będą systemem podziemnych przewodów kanalizacji deszczowej tzw. "brudnej", a następnie

kierowane będą do osadnika i separatora substancji ropopochodnych. Wody opadowe z terenów utwardzonych po podczyszczeniu oraz wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzane będą do szklanego podziemnego zbiornika retencyjnego. Ze zbiornika retencyjnego poprzez projektowany regulator przepływu będą kierowane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Z uzupełnienia do k.i.p. wynika, że wnioskodawca dopuszcza możliwość zastosowania na analizowanym terenie przepuszczalnych powierzchni ażurowych oraz wykonania w ramach systemu kanalizacji deszczowej studni z osadnikiem do retencjonowania wód opadowych i roztopowych i wykorzystania ich na cele podlewania zieleni. Mając na uwadze powyższe ustalenia, celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w warunkach niniejszej decyzji wskazano na konieczność podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów oraz stref dostaw w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Celem zwiększenia retencji gruntowej w sentencji niniejszej decyzji wskazano, aby w miarę możliwości część wód opadowych i roztopowych retencjonować i wykorzystywać do podlewania terenów zieleni.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy o oś należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii. 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. Przedsięwzięcie będzie zaadaptowane do zmieniających się warunków klimatycznych i możliwych zdarzeń ekstremalnych poprzez rozwiązania konstrukcyjno-budowlane. Uwzględniając rodzaj i cechy przedsięwzięcia należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy o oś w oparciu o przedstawioną k.i.p. oraz jej uzupełnienia ustalono, że teren przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie znajduje się na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego oraz na obszarach górskich i leśnych. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. Z k.i.p. wynika, że przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Przedsięwzięcie zostało zaplanowane w granicach administracyjnych miasta Września. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy o oś ustalono, że gospodarowanie odpadami na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia odbywać się będzie na zasadach określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczegółowych. Zgodnie z k.i.p. odpady powstające na wszystkich etapach przedsięwzięcia będą segregowane i czasowo magazynowane na jego terenie, a następnie przekazywane podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia w tym zakresie. Z k.i.p. wynika, że magazynowanie odpadów będzie się odbywało w wolnostojących wiatkach na odpady. Konstrukcja wiat będzie w formie systemowych boksów, stalowa z ażurowymi przegrodami. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w rejonie zainwestowania. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w sentencji niniejszej decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje oraz serwisowanie sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.

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

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o oś, teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Czerniejewie PLH300039 oddalony o 4,3 km od przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na terenie przemysłowym, częściowo utwardzonym. Realizacja przedsięwzięcia będzie się wiązać z koniecznością wycinki 212 drzew, w tym 16 drzew martwych o obwodach do 277 cm oraz 126 m<sup>2</sup> krzewów. Do wycinki przewidziano również plantację choinkową. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań wycinki drzew i krzewów na środowisko, mając na uwadze ochronę miejsc lęgowych ptaków, jakimi są drzewa, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia. Drzewa stanowią bardzo istotny element ekosystemu pozytywnie kształtując lokalny klimat, absorbując zanieczyszczenia z powietrza, w tym metale ciężkie, oraz zwiększając retencję wód opadowych. Ponadto mają wielką wartość historyczną, kulturową oraz krajobrazową. Pełnią funkcje korytarzy ekologicznych, przede wszystkim jednak stanowią lokalne lub ponadlokalne ekosystemy cechujące się swoistą bioróżnorodnością znacznie przewyższającą otaczające tereny. W obrębie tych ekosystemów każde drzewo to mikro-ekosystem z właściwą mu florą i fauną oraz biotą grzybów. W związku z powyższym ich wycinka ma negatywny wpływ. W celu jego rekompensaty w pełni uzasadnione jest nałożenie obowiązku nasadzeń w stosunku co najmniej 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie od powyżej 20 do 100 cm włącznie, 1:2 dla drzew o obwodzie powyżej 100 cm do 200 cm włącznie i w stosunku 1:3 dla drzew o obwodzie powyżej 200 cm oraz przeprowadzić nasadzenia krzewów na powierzchni nie mniejszej niż łączna powierzchnia krzewów przeznaczonych do wycinki. Obwód drzew należy mierzyć na wysokości 130 cm. W przypadku krzewów nasadzenia należy przeprowadzić na powierzchni co najmniej równej powierzchni usuwanych krzewów. Nasadzenia należy przeprowadzić niezależnie od tego czy na wycinkę wymagane jest zezwolenie, w tym za martwe usuwane drzewa. Wprowadzanie do środowiska przyrodniczego i przemieszczanie w nim gatunków obcych, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1589) jest co do zasady zakazane. Choć tereny zieleni wskazane zostały jako jeden z wyjątków od tego zakazu, warunek nasadzeń minimalizujących straty przyrodnicze w oparciu wyłącznie o gatunki rodzime w niniejszym przypadku jest zasadny. Należy mieć na uwadze, że każdy gatunek obcy może w przyszłości stać się gatunkiem zagrażającym rodzimej bioróżnorodności; w odniesieniu do drzew status inwazyjnych zyskały w ostatnich dziesięcioleciach np. jesion pensylwański, dąb czerwony, a regionalnie i lokalnie także bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni czy orzech włoski.

W celu ochrony płazów i innych drobnych zwierząt na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunek, aby podczas prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwięzione w nich zwierząt.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, w terenie przekształconym antropogenicznie 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 oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, ani pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje

utruty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na krajobraz, korytarze ekologiczne i funkcje ekosystemu.

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 ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, dla przedmiotowego przedsięwzięcia w toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, organ spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi w toku postępowania materiałami dla ww. przedsięwzięcia, a w szczególności z uzupełnieniami, oraz o możliwości wypowiedzenia się co do złożonych materiałów w terminie 7 dni od dnia doręczenia wskazanej informacji. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag.

Po przeanalizowaniu i uwzględnieniu łącznie uwarunkowań z art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dokonaniu pełnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego (w tym załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia), biorąc pod uwagę powołane opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, nie znaleziono podstaw do stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

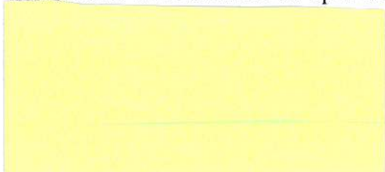
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### 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.

Otrzymują:

1. TINSBURY INVESTMENTS Sp. z o.o.



2. pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. WGA a/a

z up. Burmistrza  
Sandra Pietryga  
Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Gruntami i Architektury

URZĄD MIASTA I GMINY

ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września, centrala 61 640 40 40, fax. 61 640 40 44  
e-mail: wrzesnia@wrzesnia.pl, strona www: www.wrzesnia.pl

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu  
ul. 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 decyzją/:

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

Sprawę prowadzi:  
Magdalena Gałan

Załącznik do decyzji nr WGA.6220.25.2025 z 14 stycznia 2026 r.

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia polegającego na na budowie parku usługowo-handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na dz. ew. nr 938/11, 938/12, 938/13, obręb Września, gm. Września.**

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę parku usługowo - handlowego zlokalizowanego we Wrześni przy ul. Kolejowej na działkach o numerach ewid. 938/11, 938/12, 938/13 obręb Września, gmina Września. Wewnątrz poszczególnych budynków planuje się wydzielenie przestrzeni o różnej funkcji w zależności od potrzeb najemców. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że powierzchnia terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynosi 43 720,23 m<sup>2</sup>. Powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie 16 254,48 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia planowanych terenów utwardzonych określono na 22 984,43 m<sup>2</sup>. Z czego powierzchnia parkingów i chodników została określona na 3885,78 m<sup>2</sup>. W k.i.p. podano, że park handlowy będzie obejmował zespół do pięciu budynków handlowych wraz z parkingiem, pylonem, murami oporowymi i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Planowane budynki zaprojektowano w poziomie terenu, bez podpiwniczenia. Wzdłuż frontów budynków będą znajdować się ciągi piesze. Nad wejściami do poszczególnych lokali będą znajdować się zadaszenia oraz miejsce przeznaczone na logotyp najemcy. Od strony zapleczy znajdować się będzie strefa dostaw dla poszczególnych budynków. W obiektach handlowych świadczone będą usługi związane ze sprzedażą detaliczną artykułów spożywczych i gospodarstwa domowego. Lokale handlowe oraz pawilon spożywczy będą czynne od poniedziałku do soboty w przedziale godzinowym 6:00-22:00 oraz w niedziele handlowe.

Z informacji podanych przez inwestora wynika, że:

- inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na klimat akustyczny terenów chronionych przed hałasem,
- inwestycja nie stwarza zagrożenia występowania poważnych awarii,
- 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